

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

SUGOI S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório da administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas



SUGOI S.A

Relatório da Administração – Exercício 2021

São Paulo, 29 de março de 2022 – SUGOI S.A Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Sugoi S.A. (“Sugoi”) apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021, mostrou-se como o esperado um ano muito desafiador, em especial para o setor de primeira moradia no qual as margens são bastantes comprimidas. A continuidade da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e todas as suas consequências, o aumento da taxa básica de juros para conter a pressão inflacionária foram a tônica para o ano, fazendo os lançamentos que estavam na esteira fossem revistos de tal forma a absorver todo esse cenário e manter a capacidade operacional e de execução da companhia em patamares elevados. Apesar do cenário adverso a Sugoi apresentou resultados operacionais consistentes e alinhados com o plano de crescimento da companhia para os próximos anos.

Dentre os destaques operacionais temos os lançamentos efetuados pela companhia no ano de 2021 que atingiu R\$ 241 milhões, destes, sua maioria na capital de São Paulo-SP, as vendas líquidas contratadas a companhia obtiveram no ano o valor de R\$ 166 milhões. Em relação ao desempenho financeiro podemos destacar a receita líquida R\$ 211 milhões patamar nunca atingido antes, além de uma margem bruta de 31%, mostrando resultados que comprovam a assertividade da empresa na estratégia de decisões em momentos conturbados a qual vivemos nestes últimos 3 anos.

Apesar dos resultados apresentados no ano de 2021 ser adequado ao plano de negócio, sofreremos impactos em relação a dilatação dos prazos de licenciamento e aprovação dos empreendimentos; aumento do desemprego, e/ou comprometimento da renda da população, possivelmente adiando a decisão da aquisição, e/ou distratando os contratos celebrados; redução da atividade econômica em geral, devido a imprevisibilidade e/ou falta de confiança, o qual acarretou em queda da oferta dos insumos, que na contramão do crescimento da atividade na construção civil assim gerando uma pressão inflacionária bastante forte dos insumos de obra, que serão monitorados e revistos para mitigação dos impactos nos resultados apresentados.

Ainda não está claro um cenário de médio-longo prazo pois estamos vivendo na economia períodos atípicos, com isso, revisões de planejamento, orçamento, despesas administrativas e lançamentos serão mais frequentes para que possamos obter uma absorção do mercado e entregar cada vez mais valor a seus acionistas.

Sabemos que o ano de 2022 continuará a ser desafiador e que o cenário político-econômico pode acrescentar ainda mais incertezas ao mercado de incorporação imobiliária como é de costume nestes períodos, além de uma pressão inflacionária continuará e exigirá a atenção e monitoramento constantes em relação a custos de construção e preços das unidades e consequentemente, velocidade das vendas.

Mesmo com esses desafios a Sugo segue em busca da melhoria continua na sua eficiência nas operações, mitigando riscos do negócio com a assertividade e estratégia nas tomadas de decisões da companhia, assim como seu posicionamento no segmento e praças de atuação, que mais uma vez demonstrou resiliência e capacidade de superação em períodos conturbados, como o enfrentado com a pandemia.

A Sugo tem atuação no segmento imobiliário econômico, também conhecido como Primeira Moradia, com foco no Programa Casa Verde Amarela (PCVA), do Grupo 1 ao Grupo 3, que engloba família com renda de R\$ 2mil a R\$ 7mil reais. É nesta faixa de renda aonde se encontra o grande déficit habitacional, e por tal motivo, entendemos ser um mercado com bastante espaço a ser explorado. Acreditamos, também, que em adição ao programa federal PCVA, novos programas de incentivo a moradia popular deverão ser criados no âmbito dos governos estaduais e municipais, para fomentar a economia, gerar empregos, atrelados a política social de habitação.

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

Destaques

- A receita líquida do ano totalizou R\$ 211 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2021 com a Margem Bruta de 31%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R\$ 6,3 milhões;
- O VGV (valor geral vendas) dos projetos lançados em 2021, totalizaram 241 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R\$ 3,5 bilhões.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos

No ano de 2021 a companhia realizou os 6 lançamentos conforme descrito no quadro abaixo, sua maioria no município de São Paulo:

Empreendimento	Unidades	VGV Estimado	Cidade
-----------------------	-----------------	---------------------	---------------

VIDA & ALEGRIA - Condomínio 09	196	31,8 MM	São Paulo – SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 06	246	40,6 MM	São Paulo – SP
MIRAI CIDADE LÍDER COND 01	320	62,4 MM	São Paulo – SP
MIRAI JARDIM NUNES COND 02 (módulo 01)	149	25,3 MM	São José do Rio Preto - SP
MIRAI CAMPINAS JARDIM DO LAGO (modulo 1)	240	44,4 MM	Campinas – SP
MIRAI PARQUE DO CARMO - Condomínio 07	246	36,3 MM	São Paulo – SP

Em virtude da Pandemia, tivemos impactos na aprovação e licenciamento de alguns empreendimentos, pois alguns órgãos e secretarias tiveram suas atividades comprometidas, em virtude do lockdown e da paralisação dos órgãos público, e/ou de problemas de saúde – direta ou indiretamente – dos servidores responsáveis. Resultado, tivemos a dilatação da aprovação dos prazos, o qual acreditamos e esperamos superar em 2022, impulsionando de maneira significativa o volume de lançamentos para o ano corrente.

Vendas contratadas

As Vendas Brutas da Companhia totalizaram R\$ 241 milhões, um sensível se comparado ao período de 2020. Em relação ao ticket médio dos produtos vendidos para o ano de 2021 tivemos cerca de R\$ 161 mil em média por unidade vendida.

Projetos concluídos e projetos em construção

O ano de 2021 foi importante em termos de conclusão de obras, consolidando a capacidade de trabalho e entrega em volume da companhia, e com qualidade diferenciada. Ao todo foram 4 empreendimentos, em um total de 834 unidades, e R\$ 117 milhões em VGV. Todos os empreendimentos foram entregues antes do prazo.

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

Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2021, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 3,5 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

O ano de 2021 foi um ano de prospecção, mas de baixa concretização, e consequentemente sem incremento de nosso landbank. Acreditamos que o ano de 2022 será um ano de avaliação do pipeline atual e preparação para os projetos que tenham maior absorção do mercado. Mas sempre em busca de novas oportunidades que possam agregar valor a companhia.

Receita Líquida, Lucro Bruto e Margem Bruta

A receita operacional líquida totalizou R\$ 211 milhões no exercício de 2021, um aumento, se comparado com R\$ 183,5 milhões no mesmo período do ano de 2020.

Em 2021, o custo dos imóveis totalizou R\$ 144,5 milhões, comparado a um custo de R\$ 120,6 milhões no mesmo período em 2020, fato ocorrido em função dos novos lançamentos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

O lucro bruto do exercício foi de R\$ 66,7 milhões, levemente acima se comparado com o mesmo período de 2020 onde reportamos o lucro bruto no valor de R\$ 62,9 milhões. Tal aumento é justificado pelo volume dos empreendimentos e das obras em andamento.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2021, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 18,5 milhões, apresentando um aumento de 30% em relação a 2020, este aumento é justificado pelo desenvolvimento e lançamento de projetos novos, com também despesas relativas a vendas de projetos em construção.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 24,1 milhões em 2021, um aumento de 20% em relação ao mesmo período do ano de 2020. Tais despesas também estão alinhadas com o incremento de lançamento no comparativo do mesmo exercício, e principalmente, de acordo com o planejamento da Companhia, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Lucro do exercício

No ano de 2021 reportamos um lucro líquido acumulado de R\$ 6,3 milhões, pouco abaixo se comparado com o resultado do exercício de 2020, de R\$ 18,7 milhões. O resultado atribui-se especialmente ao aumento de despesas comerciais e administrativas que a companhia observou no ano de 2021. Tais aumentos estavam de acordo com o planejamento para absorção de futuros lançamento da companhia. Para o ano de 2022 a companhia está revisando tais despesas para que possam entregar uma margem líquida melhor do que a apresentada.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76, não houve uma distribuição de lucros no exercício.

Auditores Independentes

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

São Paulo, 29 de março de 2022.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

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

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

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação, que foram integralmente realizados pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2022.



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

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

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

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	19.278	23.679	29.385	44.078
Contas a receber	4	-	-	44.021	26.922
Imóveis a comercializar	5	6.741	3.782	33.756	98.994
Créditos diversos	6	2.914	1.845	6.631	6.892
Impostos e contribuições a compensar	-	306	228	506	519
Despesas antecipadas	-	332	456	7.191	7.468
		<u>29.571</u>	<u>29.990</u>	<u>121.490</u>	<u>184.873</u>
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	25.465	14.438
Imóveis a comercializar	5	1.212	4.127	234.180	168.197
Créditos diversos	6	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	9	69.383	46.700	15.852	10.551
Impostos e contribuições a compensar	-	22	22	22	-
Despesas antecipadas	-	-	-	-	427
		<u>70.617</u>	<u>50.849</u>	<u>279.661</u>	<u>197.755</u>
Investimentos	7	166.062	130.845	3.574	2.697
Imobilizado	8	278	1.071	1.442	1.719
Intangível	-	1.005	-	1.005	-
		<u>237.962</u>	<u>182.765</u>	<u>285.682</u>	<u>202.171</u>
Total do ativo		<u><u>267.533</u></u>	<u><u>212.755</u></u>	<u><u>407.172</u></u>	<u><u>387.044</u></u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	11.697	9.248	30.434	17.573
Debêntures	15	-	7.301	-	7.301
Certificados de recebíveis Imobiliários	16	10.000	7.458	10.000	7.458
Fornecedores	11	815	191	29.569	16.629
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.462	869	9.969	4.670
Contas a pagar	13	1.350	4.033	1.493	4.530
Adiantamentos de clientes e outros	14	5.998	6.477	22.314	67.209
Partes relacionadas	9	112.971	87.492	458	794
Provisões para perda em investimentos	7	-	-	-	-
		<u>144.293</u>	<u>123.069</u>	<u>104.237</u>	<u>126.164</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	9.741	9.325	17.769	19.662
Conta corrente com sociedade por conta de participação	-	1.405	1.405	1.405	1.405
Certificados de recebíveis Imobiliários	16	49.167	26.778	49.167	26.778
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	-	-	2.646	1.247
Contas a pagar	13	656	-	1.362	500
Adiantamentos de clientes e outros	14	-	-	165.559	152.353
Provisões	17	-	-	3.712	4.370
Provisões para perda em investimentos	7	12.751	7.492	3.745	3.423
		<u>73.720</u>	<u>45.000</u>	<u>245.365</u>	<u>209.738</u>
Total do passivo		<u>218.013</u>	<u>168.069</u>	<u>349.602</u>	<u>335.902</u>
Patrimônio líquido					
	18				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		48.134	43.438	48.134	43.438
Ajuste acumulado de conversão		186	48	186	48
		<u>49.520</u>	<u>44.686</u>	<u>49.520</u>	<u>44.686</u>
Participação dos não controladores		-	-	8.050	6.456
Total patrimônio líquido		<u>49.520</u>	<u>44.686</u>	<u>57.570</u>	<u>51.142</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>267.533</u>	<u>212.755</u>	<u>407.172</u>	<u>387.044</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita de imóveis	-	-	-	216.297	187.084
Impostos incidentes	-	-	-	(5.021)	(3.618)
Operações continuadas					
Receita líquida	19	-	-	211.276	183.466
Custos das vendas	19	-	-	(144.592)	(120.602)
Lucro bruto	19	-	-	66.684	62.864
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(18.149)	(13.883)	(24.051)	(19.193)
Despesas com comercialização	20	(1.683)	(329)	(18.570)	(12.535)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		729	(1.974)	(3.635)	(2.582)
Resultado de equivalência patrimonial	7	28.579	37.459	(1.205)	(67)
		9.476	21.273	(47.461)	(34.377)
Lucro antes do resultado financeiro		9.476	21.273	19.223	28.487
Despesas financeiras	21	(4.785)	(4.673)	(9.257)	(6.797)
Receitas financeiras	21	7	65	179	326
Resultado financeiro líquido		(4.778)	(4.608)	(9.078)	(6.471)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.698	16.665	10.145	22.016
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	-	(3.573)	(2.859)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	-	(235)	(480)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		4.698	16.665	6.337	18.677
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				4.698	16.665
Participação de não controladores				1.639	2.012
Lucro básico e diluído por ação	18 c	5	16,665		

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado abrangente do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	4.698	16.665	6.337	18.677
Ajuste de conversão em controladas	186	48	186	48
(=) Resultado abrangente do exercício	<u>4.884</u>	<u>16.713</u>	<u>6.523</u>	<u>18.725</u>
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			4.884	16.713
Participação de não controladores			1.639	2.012
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.523</u>	<u>18.725</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

Atribuível aos acionistas controladores da Companhia

	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão	Total	Participação dos não controladores	Ajuste acumulado de conversão	Patrimônio líquido consolidado
Saldo em 1º de janeiro de 2020	1.000	200	33.383	90	34.673	4.544	-	39.217
Distribuição de lucros	-	-	(6.610)	-	(6.610)	(100)	-	(6.710)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(42)	(42)	-	-	(42)
Lucro líquido do exercício	-	-	16.665	-	16.665	2.012	-	18.677
Saldos em 31 de Dezembro de 2020	1.000	200	43.438	48	44.686	6.456	-	51.142
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	138	138	-	-	138
Lucro líquido do exercício	-	-	4.696	-	4.696	1.639	-	6.335
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	1.000	200	48.134	186	49.520	8.050	-	57.570

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício	18c	4.698	16.665	6.337	18.677
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação e amortização	8	44	48	234	292
Provisões para garantia de obras e contingências	17	-	(8)	711	1.444
Impostos diferidos	12	-	-	235	-
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	3.745	-	6.376	-
Encargos sobre CRI	16	7.922	-	7.922	-
Encargos sobre Debentures	15	123	-	123	-
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	1.953	-
Ajuste de conversão patrimonial		136	(42)	138	(42)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(28.579)	(37.459)	1.205	67
		(11.911)	(20.796)	25.234	20.438
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(30.079)	(3.056)
Imóveis a comercializar	5	(44)	1.968	(745)	20.080
Impostos e contribuições a compensar		(78)	(1)	(9)	59
Créditos diversos	6	(1.069)	1.983	261	2.659
Despesas com vendas a apropriar		124	(456)	704	(1.999)
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	593	221	8.394	2.881
Fornecedores	11	624	39	12.940	8.475
Contas a pagar	13	(2.027)	(1.664)	(3.544)	(1.300)
Adiantamento de clientes	14	(479)	(2.145)	(31.689)	(40.745)
		(14.267)	(20.851)	(18.533)	7.492
Imposto de renda e contribuição social pagos	12	-	-	(1.931)	-
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	(8.813)	-	(10.793)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais		(23.080)	(20.851)	(31.257)	7.492
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido					
No imobilizado	8	749	362	44	(28)
No intangível		(1.005)	-	(1.005)	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos		(1.635)	(1.379)	(2.721)	(2.751)
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos, financiamentos e outros	10	44.055	57.396	72.756	90.794
Pagamento de principal sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	(26.537)	(37.722)	(47.786)	(64.903)
Partes relacionadas	9	2.796	28.448	(5.637)	(3.306)
Aumento de capital de não controladores em controlada		-	-	-	(100)
Dividendos pagos		-	(6.612)	(48)	(6.612)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		20.314	41.510	19.285	15.873
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(4.401)	19.280	(14.693)	20.614
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		19.278	23.679	29.385	44.078
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(4.401)	19.280	(14.693)	20.614

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do valor adicionado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	216.297	187.084
Outras receitas	-	-	(3.635)	(2.582)
	-	-	212.662	184.502
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(144.593)	(120.602)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(12.941)	(10.434)	(28.114)	(21.346)
Outros	729	(1.974)	-	-
	(12.212)	(12.408)	(172.707)	(141.948)
Valor adicionado bruto	(12.212)	(12.408)	39.955	42.554
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(44)	(48)	(234)	(292)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(12.256)	(12.456)	39.721	42.262
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	28.579	37.459	(1.205)	(67)
Receitas financeiras	7	65	180	326
	28.586	37.524	(1.025)	259
Valor adicionado total a distribuir	16.330	25.068	38.696	42.521
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	5.952	3.458	6.188	3.500
Comissões sobre venda	-	-	7.190	6.295
Honorários de diretoria	85	44	85	44
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	8.829	6.957
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	4.785	4.673	9.257	6.797
Aluguéis	810	228	810	251
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	4.698	16.665	4.698	16.665
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.639	2.012
	16.330	25.068	38.696	42.521

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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 captação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, 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 demonstrações contábeis individuais foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle de venda de unidades imobiliárias.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade(CFC).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 29 de março de 2022.

2.2 Base de preparação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinação de negócios e determinados instrumentos financeiros, os quais são mensurados ao valor justo. A Companhia opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação.

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

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

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

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

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

2.2.1 Demonstrações contábeis individuais

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 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 demonstrações contábeis consolidadas:

(a) Controladas

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2021	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 SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	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	50%	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%

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2021	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%
Residencial Vila União SPE Ltda. (1)	50%	-
Residencial Atibaia SPE Ltda (2)	50%	-
Residencial Bragança SPE Ltda (3)	50%	-
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda (4)	95%	-
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda (5)	95%	-
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda (6)	95%	-
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda (7)	95%	-
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda (8)	95%	-
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda (9)	95%	-
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda (10)	95%	-
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda (11)	95%	-
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda (12)	95%	-
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda (13)	95%	-
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	33,33%	33,33%

(1) A Residencial Vila União SPE Ltda - Constituída em 06 de maio de 2021

(2) A Residencial Atibaia SPE Ltda - Constituída em 02 de julho de 2021

(3) A Residencial Bragança SPE Ltda - Constituída em 15 de julho de 2021

(4) A Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(5) A Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(6) A Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(7) A Sugoi Residencial XXX SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(8) A Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(9) A Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(10) A Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(11) A Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(12) A Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(13) A Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda - Constituída em 25 de outubro de 2021

(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/Lucros 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.

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:

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- 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 10), fornecedores (Nota 11), contas a pagar (Nota 13) e debêntures (Nota 15), Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 16) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos 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 nº 8.

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

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

2.10 Fornecedores

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

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

2.11 Provisões

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

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

2.12 Imposto de renda e contribuição social (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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia poderá a cada exercício fiscal, optar por apurar seus impostos utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei 10.931/04 e Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações imobiliárias.

No Lucro Presumido, os impostos são apurados conforme as alíquotas descritas abaixo, após a aplicação de limites de presunção de 8% e 12% nos projetos em construção e 32% na prestação de serviço, para IRPJ e CSLL sobre a receita bruta, respectivamente:

	Lucro real	Lucro presumido	RET
Base	Lucro	Receita bruta	Receita bruta
Imposto de renda	15% + 10% (adicional excedente)	15% + 10% (adicional excedente)	1,26%
Contribuição social	9%	9%	0,66%
PIS	1,65%	0,65%	0,37%
COFINS	7,60%	3,00%	1,71%

As alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras para fins de IRPJ e CSLL são as mesmas não cabendo presunção neste caso. Incide também à alíquota de 4,65% de PIS e COFINS.

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.

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

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

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

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

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

(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 temporária 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 exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações contábeis.

2.15 Novos pronunciamentos emitidos

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para após o exercício de 2021, que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

- Alteração 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.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Caixa e banco conta movimento	2.733	4.303	12.711	24.607
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	16.545	19.376	16.674	19.471
Total	19.278	23.679	29.385	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: 11 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Redução para 10 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Redução para 9 % ao ano.

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

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
19.278	Efeito contábil (custo / despesa)	2.121	1.928	1.735
Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
29.385	Efeito contábil (custo / despesa)	3.232	2.939	2.645

Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Receita de vendas apropriada	705.775	488.870
Ajuste a valor presente (AVP)	(3.111)	(1.135)
PECLD	(2.653)	-
(-) Valor recebido	(631.403)	(447.113)
	68.608	40.622
Outras contas a receber	878	738
Circulante	44.021	26.922
Não Circulante	25.465	14.438

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

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Contas a receber de vendas apropriadas	706.653	488.870
Total recebimento	(631.403)	(447.113)
Receita de vendas a apropriar (*)	104.414	178.941
Total de contas a receber	179.664	220.698
Adiantamento de clientes	(7.057)	(9.450)
Total da carteira líquida a receber	172.607	211.248

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

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidos 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, apesar disso a companhia identificou créditos passíveis de PECLD, nos quais registramos contabilmente e faremos o acompanhamento e gestão desta carteira.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Saldo Inicial	(1.135)	(1.909)
Adições	(2.072)	(489)
Reversões	96	1.263
Saldo final	(3.111)	(1.135)

5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Terrenos para incorporação (i)	7.953	7.909	233.871	220.237
Imóveis em construção	-	-	31.577	44.624
Juros capitalizados	-	-	789	1.525
Imóveis concluídos	-	-	1.699	805
Total	7.953	7.909	267.936	267.191
Circulante	6.741	3.782	33.756	98.994
Não circulante	1.212	4.127	234.180	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.

a) Custo de unidade em estoques

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Custo total incorrido	505.405	343.156
Custo apropriado de unidades vendidas	(471.340)	(296.202)
Custo de unidades em estoque	34.065	46.954

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Adiantamentos a fornecedores	2.025	939	5.741	5.984
Brasincó Incorporações Ltda. (i)	831	830	831	830
Willian Gadelha. (ii)	-	-	4.142	4.143
Brasincó Incorporações Ltda. (iii)	8.620	5.498	8.620	5.499
Outros	889	906	889	906
PECLD	(9.450)	(6.328)	(9.450)	(6.328)
Total	2.914	1.845	10.773	11.034
Circulante	2.914	1.845	6.631	6.892
Não circulante	-	-	4.142	4.142

(i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasincó 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 Brasincó Incorporações Ltda.

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada 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 Brasincó.

7 Investimentos

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.

Descrição	Controladora	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	153.311	138.337
Provisão para passivo a descoberto (b)	12.751	(7.492)
Investimentos (a)	166.062	130.845
Reclassificação para o passivo (b)	(12.751)	(7.492)
Total	153.311	138.337

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	Saldo em 31 de Dezembro de 2020	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 31 de Dezembro de 2021
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.926	342	(94)	6.174
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.338	(57)	-	12.281
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.231	322	(3)	1.550
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(12)	(1)	(10)	(23)
Residencial São Mateus SPE Ltda	53.582	13.906	(912)	66.576
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(374)	(39)	-	(413)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	42.847	(1.907)	(1.082)	39.858
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	(215)	(1)	-	(216)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(40)	(4)	-	(44)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(25)	(114)	-	(139)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	7.532	18.159	288	25.979
Residencial Idemori SPE Ltda	(547)	(1)	-	(548)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(93)	8	(1)	(86)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	3.505	5.986	134	9.625
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	(0)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(33)	(1)	(1)	(35)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(1.501)	(1.066)	-	(2.567)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(382)	(871)	2	(1.251)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(11)	(24)	-	(35)
Residencial São Jose SPE Ltda	(19)	(1.648)	-	(1.667)
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	(26)	(1)	-	(27)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(11)	(11)	-	(22)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(10)	(3)	-	(13)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(9)	(1)	-	(10)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(3)	(1)	(1)	(5)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	821	(1.269)	(106)	(554)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(175)	(21)	1	(195)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(3)	(2)	-	(5)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(21)	(478)	(3)	(502)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(15)	(4)	-	(19)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(247)	(11)	-	(258)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(2)	(0)	-	(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)	(8)	-	(19)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	1	-	(1)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(11)	(10)	-	(21)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(12)	1	-	(11)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(213)	(1)	-	(214)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(2)	1	-	(1)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(2)	1	-	(1)
Residencial Vila União SPE LTDA	-	(1)	-	(1)
Residencial Atibaia SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Residencial Bragança SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	3.389	356	(7.490)	(3.745)
Sugoi LLC	3.782	-	1.598	4.016
		1.364		
	130.845	30.146	(190)	153.311

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	31 de dezembro de 2021
Equipos de Informática	-	8	-	8	0	55	-55	-
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	123	-	-	123	213	68	(158)	123
Máquinas e Equipamentos	128	83	(2)	209	148	254	-	402
Benfeitorias	27	2	-	29	28	5	(2)	31
Leasing Telefonia	72	-	(72)	-	72	-	(72)	-
Veículos	-	-	-	-	422	313	-	735
Imóveis	59	28	(5)	83	235	160	(54)	341
Estande de vendas	-	-	-	-	636	71	(707)	-
Direito de uso de imóvel	2.038	1.046	(2.079)	1.005	2.038	1.046	(2.079)	1.005
Total	2.491	1.167	(2.158)	1.501	3.836	1.972	(3.127)	2.681
Depreciação acumulada	(1.420)	306	-	(218)	(2.117)	313	-	(234)
Total	1.071	1.473	(2.158)	1.283	1.719	2.285	(3.127)	2.447

(*) 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.

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora			Consolidado	
		31 de Dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020	
Instalações	10% a.a	44	44	44	44	
Móveis e utensílios	10% a.a	123	123	123	213	
Máquinas e equipamentos	20% a.a	209	128	401,5	148	
Benfeitorias	20% a.a	29	27	31	28	
Leasing telefonia	20% a.a	-	72	-	72	
Veículos	20% a.a	-	-	735	422	
Imóveis	4% a.a	83	59	341	235	
Equipos de informática	-	8	-	-	-	
Direitos de uso	-	1.005	2.038	1.005	2.038	
Estande de vendas	-	-	-	-	636	
Total		1.501	2.491	2.681	3.836	
Depreciação acumulada		(218)	(1.420)	(234)	(2.117)	
Total		1.283	1.071	2.447	1.719	

9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Ativo não circulante	69.383	46.700	15.852	10.551
Passivo circulante	(112.971)	(87.492)	(458)	(794)
Total	(43.588)	(40.792)	15.394	9.757

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (ativo)	Controladora			Consolidado
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	23	-	-
Dahab Brasil S.A	942	-	942	222
Dahab Participações Ltda	7	7	7	7
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	222	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.739	1.701
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.626	1.461	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	11.150	8.052
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	624	479	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.085	907	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	141	139	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	14.591	164	-
Residencial Idemori SPE Ltda	586	588	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	92	92	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	20.171	12.621	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	515	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	602	580	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.701	2.819	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	4.729	1.239	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	269	254	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	177	-	177	-
Residencial São José SPE Ltda.	4.086	802	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	569	337	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	391	261	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	729	410	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	560	492	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	73	73	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	777	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	17.150	1.755	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	810	809	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	3.486	2.142	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	722	546	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.526	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	121	112	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	38	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	18	-	18	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	12	12	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	1.005	1	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	137	17	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	49	2	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	224	223	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	1	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	472	201	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	65	-	-	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	84	-	-	-
Residencial Bragança SPE Ltda	42	-	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	419	-	419	-
Ronaldo Yoshio Akagui	446	-	446	-
Outros	-	-	552	553
Total	69.383	46.700	15.852	10.551

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.514	11.376	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.402	6.491	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	378	337	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	5.965	-	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	57.353	41.644	-	-
Kibutz Administração e Participações Ltda	108	-	108	31
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	31.131	27.048	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	199	210
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	31	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	-	43	-	-
Dahab Brasil S.A.	-	117	-	117
Montanha Vermelha Participações S.A.	120	436	120	436
Total	112.971	87.492	458	794

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 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Garantias	Tipo	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
					31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	5.000	1.400	5.000	1.400
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	11.108	6.304
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	15.603	11.277
Leasing	Banco Daycoval	Não há	Corporativa	Até 22,99% a.a.	-	33	-	33
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	1.158	1.516	1.158	1.516
CCB	Banco ABC	CDB R\$ 2MM + FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	7.681	10.111	7.681	10.111
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	5.542	1.513	5.542	1.513
CCB	Banco PINE	Não há	Corporativa	10,43% a.a	-	4.000	-	4.000
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.000	-	1.000	-
Cheque especial	Banco Itaú	Não há	Corporativa	8% a.m.	28	-	82	-
Cheque especial	Banco ABC Brasil S.A.	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.029	-	1.029	-
	Sugoi Development USA LLC	Não há	Corporativa		-	-	-	1.081
					21.438	18.573	48.203	37.235
Circulante					11.697	9.248	30.434	17.573
Não circulante					9.741	9.325	17.769	19.662

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Evolução do Endividamento:

		Controladora					
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2020	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2021
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	1.400	5.000	169	(1.389)	(180)	5.000
Banco Pine	CCB	5.510	7.000	1.317	(7.617)	(669)	5.541
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.517	-	371	(545)	(185)	1.158
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	10.113	-	1.921	(3.419)	(933)	7.682
Banco Daycoval S.A.	Leasing	33	-	(33)	-	-	-
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	-	1.000	-	-	-	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	-	28	-	-	-	28
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	-	1.029	-	-	-	1.029
		18.573	14.057	3.745	(12.970)	(1.967)	21.438

		Consolidado					
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2020	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2021
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	1.400	5.000	169	(1.389)	(180)	5.000
Banco Pine	CCB	5.510	7.000	1.317	(7.617)	(668)	5.542
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.517	-	371	(545)	(185)	1.158
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	10.113	-	1.921	(3.419)	(934)	7.681
Banco Daycoval S.A.	Leasing	33	-	(33)	-	-	-
Caixa Econômica Federal	SFH	6.304	24.303	1.154	(19.273)	(1.380)	11.108
Banco Santander	Finame	11.277	4.345	1.476	(896)	(600)	15.603
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	-	1.000	-	-	-	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	-	82	-	-	-	82
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	-	1.029	-	-	-	1.029
Sugoi Development USA LLC		1.081	-	-	(1.081)	-	-
		37.235	42.759	6.376	(34.220)	(3.947)	48.203

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
2022	11.697	9.248	30.434	17.573
2023	6.275	3.903	14.302	9.541
2024	3.466	3.417	3.467	8.116
2025	-	2.005	-	2.005
	21.438	18.573	48.203	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 alienação fiduciária dos terrenos objeto do empreendimento financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes, os contratos de empréstimos não possuem covenants vinculados.

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: 9 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Aumento para 10% ao ano.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Aumento para 11% ao ano.

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

		Controladora		
Saldo	Risco de alta na taxa de juros	11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
21.438	Efeito contábil (custo / despesa)	2.358	2.144	1.929

		Consolidado		
Saldo	Risco de alta na taxa de juros	11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
48.203	Efeito contábil (custo / despesa)	5.302	4.820	4.338

11 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Vencidos	647	49	16.333	2.872
A vencer até 30 dias	167	142	9.930	11.530
A vencer entre 31 e 60 dias	1	-	1.342	1.312
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	181	574
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	21	103
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	1.120	201
A vencer após 180 dias	-	-	642	37
A vencer total	168	142	13.236	13.757
Total	815	191	29.569	16.629

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	268	346	430	585
Impostos retidos na fonte	693	22	2.751	781
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	6.339	2.801
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	2.592	1.247
Total	1.462	869	12.615	5.917
Circulante	1.462	869	9.969	4.670
Não circulante	-	-	2.646	1.247

13 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Aquisição de participações societárias	1002	1.680	1002	1.680
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	65	497
Aluguéis a pagar	1.004	1.359	1.005	1.359
Outros	-	994	283	994
Total	2.006	4.033	2.855	5.030
Circulante	1.350	4.033	1.493	4.530
Não circulante	656	-	1.362	500

14 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	6.825	9.463
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	208	10.841
Credores por imóveis comprometidos	5.998	1.042	158.741	118.445
Permutas físicas (*)	-	5.435	22.099	78.530
Outros	-	-	-	2.283
Total	5.998	6.477	187.873	219.562
Circulante	5.998	6.477	22.314	67.209
Não circulante	-	-	165.559	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.

15 Debêntures

Agente Fiduciário	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Oliveira Trust	Debêntures	AF Imóvel	CDI + 7,5% a.a	-	7.301	-	7.301
				-	7.301	-	7.301

Evolução de Debêntures:

Agente Fiduciário	Modalidade	Consolidado					31 de Dezembro de 2021
		31 de Dezembro de 2020	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	
Oliveira Trust	Debêntures	7.301	-	123	(7.301)	(123)	-
		7.301	-	123	(7.301)	(123)	-

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

16 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AF Imóvel	DI + 7% a.a	29.167	34.236	29.167	34.236
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AF Imóvel	DI + 6,25% a.a	30.000	-	30.000	-
Circulante				10.000	7.458	10.000	7.458
Não Circulante				49.167	26.778	49.167	26.778

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

Instituição financeira	Modalidade	Consolidado					31 de Dezembro de 2021
		31 de Dezembro de 2020	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	34.236	-	7.922	(6.266)	(6.725)	29.167
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	-	30.000	-	-	-	30.000
		34.236	30.000	7.922	(6.266)	(6.725)	59.167

As parcelas dos empréstimos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	10.000	7.458
2023	18.571	1.500
2024	17.739	10.850
2025	8.571	14.428
2026	4.286	-
	59.167	34.236

	Saldo	Risco de alta na taxa de juros	9% a.a.	10% a.a.	11% a.a.
			Provável	Possível	Remoto
	59.167	Efeito contábil (custo / despesa)	5.325	5.917	6.508

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 junho de 2026.

17 Provisões

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Provisão para garantia (i)	3.515	2.753
Provisão para contingências (ii)	197	1.617
Total	3.712	4.370

- (i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculada com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas.
- (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\$ 197 (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, R\$ 1.988 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 demonstrações contábeis.

18 Patrimônio líquido

(a) Capital

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31 de dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	500.000	500.000
Total	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.

(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, sendo assim houve uma distribuição para o Residencial São Mateus no valor de 1MM.

(c) Resultado por ações

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

	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Lucro líquido do resultado (em reais)	6.337.000	18.677.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	6,337	18,677

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 nº 636/10) – resultado por ação.

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

Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas.

(d) Ajuste acumulado de conversão

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

19 Receita líquida e lucro bruto

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

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Receita de imóveis	217.620	188.534
Vendas canceladas	(1.323)	(1.450)
Receita operacional bruta	216.297	187.084
Impostos incidentes	(5.021)	(3.618)
Receita operacional líquida	211.276	183.466
Custo com terreno, incorporação, construção	(144.592)	(120.602)
Lucro bruto	66.684	62.864
Percentual margem bruto - %	31,6%	34,3%

20 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(7.190)	(6.295)
Assessoria e consultoria	(1.052)	(93)	(721)	(192)
Propaganda e publicidade	(631)	(27)	(7.420)	(3.859)
Despesas com estande de vendas e apartamento decorado	-	-	(1.114)	(558)
Despesas com aluguéis	-	-	(229)	(761)
Seguros	-	(170)	(1)	(601)
Outras despesas comerciais	-	(39)	(1.896)	(269)
	(1.683)	(329)	(18.570)	(12.535)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(7.179)	(6.107)	(9.417)	(8.174)
Despesas com pessoal	(5.952)	(3.913)	(6.188)	(3.937)
Despesas com aluguéis	(810)	(323)	(810)	(362)
Despesas com materiais de escritório	(705)	(448)	(1.118)	(790)
Depreciação	(218)	(260)	(234)	(264)
Despesas com cartórios e registros	(161)	(149)	(518)	(288)
Provisão para contingências	-	-	-	-
Seguros	-	-	(411)	(510)
PDD	(3.124)	(2.254)	(3.581)	(2.254)
Outras despesas administrativas	-	(429)	(1.775)	(2.614)
	(18.149)	(13.883)	(24.051)	(19.193)
	(19.832)	(14.212)	(42.662)	(31.728)

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	-	-	(54)	(37)
Juros passivos	(4.068)	(4.481)	(6.666)	(5.751)
Multa de mora	(163)	(85)	(1.206)	(83)
Tarifas bancárias	(554)	(107)	(1.331)	(926)
	(4.785)	(4.673)	(9.257)	(6.797)
Receita financeira				
Descontos financeiros obtidos	7		179	83
Juros de aplicação financeira	0	65	0	243
	7	65	179	326
	(4.778)	(4.608)	(9.078)	(6.471)

22. Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	104.414	178.941
Contribuições sobre as vendas	(4.177)	(7.158)
	100.237	171.783
Custo a incorrer das unidades vendidas	(66.750)	(121.753)
	33.487	50.030
Percentual da margem bruta a apropriar	33,4%	29,1%

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

Descrição	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Receita apropriada	705.083	373.199
Contribuições incidentes sobre receita	(28.203)	(14.928)
	676.880	358.271
Custo apropriado	(471.342)	(250.676)
Lucro bruto	205.538	107.595
Margem bruta apropriada - %	30,37%	30,03%

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

Descrição	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Unidades vendidas em construção	66.750	121.753
Unidades não vendidas em construção	39.270	24.357
Custo orçado a incorrer	106.020	146.110
Estoque imóveis em construção	31.577	46.149
Custo total a ser apropriado no futuro	137.597	192.259

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.

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:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
ATIVOS FINANCEIROS					
Caixa e equivalentes de caixa	19.278	23.679	29.385	44.078	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	69.486	41.360	Custo amortizado
Partes relacionadas	69.383	46.700	15.852	10.551	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	815	191	29.569	16.629	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	80.605	60.110	107.370	78.772	Custo amortizado
Terrenos a pagar	5.998	6.477	187.873	219.562	Custo amortizado
Partes relacionadas	112.971	87.492	458	794	Custo amortizado

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.

<u>Valor contábil</u>	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber de clientes – 4	29.385	44.078

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.

Operação aumento de risco	Posição em 31.12.2021	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	29.385	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	3.453	2.589	1.725
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	107.370	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	12.616	15.762	18.919

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 empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

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

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

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

(b) Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa	3	29.385	44.078
Contas a receber	4	69.486	41.360
Total		98.871	85.438

(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.

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 Organização Mundial de Saúde (OMS) 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 lançamentos previstos para o período e melhorando a exposição de caixa da companhia para o ano.

Alinhamento com o cliente 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 exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

26. Eventos Subsequentes

Conforme ata de reunião do conselho de administração realizado no dia 03 de março de 2022, a Sugoi conclui a alienação pela Sugoi Development USA LLC, uma subsidiária integral da COMPANHIA, da participação detida na sociedade Lincoln at 27th LLC nos termos do instrumento denominado 'Amended and Restated Operating Agreement of Lincoln at 27th LLC', firmado em 21/07/2020, observando os termos e condições comerciais do instrumento 'Sale of LLC Interest Agreement', datado de 14/10/2021. Sugoi Development USA LLC, uma subsidiária integral da companhia da participação retida na sociedade Lincoln at 27th LLC, e assim consequentemente o encerramento de suas operações.