

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

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

SUGOI S.A.

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

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias 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 consolidados

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado".

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

## Sugoi S.A.

## Balanços patrimoniais em 30 de Setembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

## ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	18.059	23.679	23.024	44.078
Contas a receber	4	-	-	41.798	26.922
Imóveis a comercializar	5	6.880	3.782	108.651	98.994
Créditos diversos	6	2.124	1.845	7.526	6.892
Impostos e contribuições a compensar		288	228	586	519
Despesas antecipadas		451	456	8.167	7.468
		<u>27.802</u>	<u>29.990</u>	<u>189.752</u>	<u>184.873</u>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	4	-	-	13.522	14.438
Imóveis a comercializar	5	1.212	4.127	160.262	168.197
Créditos diversos	6	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	9	63.596	46.700	15.246	10.551
Impostos e contribuições a compensar	-	22	22	25	-
Despesas antecipadas	-	-	-	-	427
		<u>64.830</u>	<u>50.849</u>	<u>193.197</u>	<u>197.755</u>
Investimentos	7	149.712	130.845	5.192	2.697
Imobilizado	8	1.053	1.071	2.075	1.719
		<u>215.595</u>	<u>182.765</u>	<u>200.464</u>	<u>202.171</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><b>243.397</b></u>	<u><b>212.755</b></u>	<u><b>390.216</b></u>	<u><b>387.044</b></u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Balanços patrimoniais em 30 de Setembro de 2021 e 31 de Dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	8.618	9.248	26.100	17.573
Debêntures	16	-	7.301	-	7.301
Certificados de recebíveis Imobiliários	17	10.000	7.458	10.000	7.458
Fornecedores	12	802	191	25.068	16.629
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	933	869	7.252	4.670
Contas a pagar	14	757	4.033	866	4.530
Adiantamentos de clientes e outros	15	6.199	6.477	79.052	67.209
Partes relacionadas	9	108.156	87.492	1.047	794
		<u>135.465</u>	<u>123.069</u>	<u>149.385</u>	<u>126.164</u>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	7.646	9.325	16.504	19.662
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10	1.405	1.405	1.405	1.405
Certificados de recebíveis Imobiliários	17	51.870	26.778	51.870	26.778
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	-	-	5.806	1.247
Contas a pagar	14	8	-	508	500
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	111.201	152.353
Provisões	18	-	-	3.069	4.370
Provisões para perda em investimentos	7	7.532	7.492	3.423	3.423
		<u>68.461</u>	<u>45.000</u>	<u>193.786</u>	<u>209.738</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>203.926</u>	<u>168.069</u>	<u>343.171</u>	<u>335.902</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		37.845	43.438	38.270	43.438
Ajuste acumulado de conversão		426	48	219	48
		<u>39.471</u>	<u>44.686</u>	<u>39.689</u>	<u>44.686</u>
Participação dos não controladores		-	-	7.356	6.456
<b>Total patrimônio líquido</b>		<u>39.471</u>	<u>44.686</u>	<u>47.045</u>	<u>51.142</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>243.397</u>	<u>212.755</u>	<u>390.216</u>	<u>387.044</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

## Sugoi S.A.

## Demonstrações do resultado dos períodos findos em 30 de Setembro de 2021 e de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		30/09/2021	01/07/2021 à 30/09/2021	30/09/2020	01/07/2020 à 30/09/2020	30/09/2021	01/07/2021 à 30/09/2021	30/09/2020	01/07/2020 à 30/09/2020
Receita de imóveis	-	-	-	-	-	151.394	52.339	138.368	63.119
Impostos incidentes	-	(0)	-	-	-	(5.756)	(1.861)	(2.632)	(1.124)
Operações continuadas									
Receita líquida	19	(0)	-	-	-	145.638	50.478	135.736	61.995
Custos das vendas	19	-	-	-	-	(102.352)	(34.870)	(88.243)	(42.044)
Lucro bruto	19	(0)	-	-	-	43.286	15.608	47.493	19.951
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	20	(11.937)	(4.163)	(8.252)	(3.090)	(16.077)	(5.058)	(11.918)	(4.895)
Despesas com comercialização	21	(2.933)	(860)	(192)	(117)	(15.488)	(5.291)	(7.669)	(3.746)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		-	-	-	-	(725)	(1.342)	(999)	136
Resultado de equivalência patrimonial	7	16.571	5.506	29.945	11.825	(952)	(2)	(41)	(67)
		1.701	483	21.501	8.618	(33.242)	(11.693)	(20.627)	(8.572)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		1.701	483	21.501	8.618	10.044	3.915	26.866	11.379
Despesas financeiras	-	(7.147)	(4.255)	(3.754)	(2.226)	(10.251)	(5.689)	(5.249)	(3.381)
Receitas financeiras	22	278	245	51	(2)	402	259	219	73
Resultado financeiro líquido		(6.869)	(4.010)	(3.703)	(2.228)	(9.849)	(5.430)	(5.030)	(3.308)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(5.168)	(3.527)	17.798	6.390	195	(1.515)	21.836	8.071
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	-	-	-	(3.499)	(1.717)	(1.954)	(1.295)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	-	-	-	(911)	-	(476)	257
Lucro líquido (prejuízo) do período		<u>(5.168)</u>	<u>(3.527)</u>	<u>17.798</u>	<u>6.390</u>	<u>(4.215)</u>	<u>(3.232)</u>	<u>19.406</u>	<u>7.033</u>
Atribuível a									
Acionistas controladores da Companhia						(5.168)	(3.527)	17.798	6.390
Participação de não controladores						953	295	1.608	643
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	18 c	<u>(5.168)</u>	<u>(3.527)</u>	<u>17.798</u>	<u>6.390</u>				

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

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

	Controladora				Consolidado			
	30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Lucro líquido (prejuízo) do período	(5.168)	(2.991)	17.798	11.787	(4.215)	(2.365)	19.406	12.877
Ajuste de conversão em controladas	426	1	48	48	219	(206)	48	(137)
(=) Resultado abrangente do período	<u>(4.742)</u>	<u>(2.990)</u>	<u>17.846</u>	<u>11.835</u>	<u>(3.996)</u>	<u>(2.571)</u>	<u>19.454</u>	<u>12.740</u>
Atribuível a								
Acionistas controladores da Companhia					(4.949)	(3.196)	17.846	11.650
Participação de não controladores					953	625	1.608	1.090
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.996)</u>	<u>(2.571)</u>	<u>19.454</u>	<u>12.740</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.



Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia				Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado	
	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão	Total		
Saldo em 1° de janeiro de 2020	1.000	200	33.383	90	34.673	4.544	39.217
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	17.798	-	17.798	1.609	19.407
Saldos em 30 de Setembro de 2020	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>51.181</u>	<u>389</u>	<u>52.770</u>	<u>6.153</u>	<u>58.923</u>
Saldo em 1° de janeiro de 2021	1.000	200	43.438	48	44.688	6.456	51.144
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(55)	(55)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	(426)	377	(49)	220	171
Prejuízo do período	-	-	(5.168)	-	(5.168)	953	(4.215)
Saldos em 30 de Setembro de 2021	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>37.844</u>	<u>425</u>	<u>39.471</u>	<u>7.574</u>	<u>47.045</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

## Sugoi S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa dos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado		
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020	
Das atividades operacionais					
Lucro líquido (prejuízo) do período	18c	(5.168)	11.408	(4.215)	12.373
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação e amortização	8	100	232	103	234
Provisões para garantia de obras e contingências	18	-	-	649	1.614
Impostos diferidos	13	-	-	911	265
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	735	-
Ajuste de conversão patrimonial		(49)	-	170	-
Resultado de equivalência patrimonial	7	(16.571)	(18.120)	952	(26)
		(21.688)	(6.480)	(695)	14.460
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(13.960)	(3.601)
Imóveis a comercializar	5	(183)	(11)	(1.722)	(7.561)
Impostos e contribuições a compensar	13	(60)	(1)	(92)	(48)
Créditos diversos	6	(279)	(92)	634	(4.616)
Despesas com vendas a apropriar		7	(100)	(272)	52
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	64	69	6.230	2.436
Fornecedores	12	611	(55)	8.439	5.663
Contas a pagar	14	(3.268)	2.972	(3.656)	2.916
Adiantamento de clientes	15	(278)	-	(29.309)	(7.190)
		(25.074)	(3.698)	(34.403)	2.511
Imposto de renda e contribuição social pagos	13	-	-	(3.499)	(659)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais		(25.074)	(3.698)	(37.902)	1.852
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	18	(2.256)	(284)	(3.447)	-
Ajuste de conversão de balanço de controlada		-	-	-	7
No imobilizado	8	(82)	(232)	(459)	(343)
No intangível		-	205	(0)	205
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos		(2.338)	(311)	(3.906)	(131)
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	11	45.573	1.466	60.795	13.889
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	11	(27.549)	(9.552)	(35.093)	(19.147)
Partes relacionadas	9	3.768	8.048	(4.948)	(3)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamentos		21.792	(38)	20.754	(5.261)
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(5.620)	(4.047)	(21.054)	(3.540)
Caixa e equivalentes de caixa					
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do período		23.679	4.399	44.078	23.464
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do período		18.059	352	23.024	19.924
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(5.620)	(4.047)	(21.054)	(3.540)

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do valor adicionado dos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	151.394	138.368
Outras receitas	-	-	(725)	(999)
	-	-	150.669	137.369
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(102.353)	(88.243)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(11.574)	(5.419)	(21.826)	(13.060)
	(11.574)	(5.419)	(124.179)	(101.303)
Valor adicionado bruto	(11.574)	(5.419)	26.490	36.066
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(100)	(255)	(103)	(255)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(11.674)	(5.674)	26.387	35.811
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	16.571	29.945	(952)	(41)
Receitas financeiras	278	51	403	219
	16.849	29.996	(549)	178
Valor adicionado total a distribuir	5.175	24.322	25.838	35.989
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	2.652	2.678	2.778	2.678
Comissões sobre venda	-	-	6.295	3.126
Honorários de diretoria	62	25	62	25
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	0	-	10.166	5.062
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	7.147	3.754	10.251	5.249
Aluguéis	482	67	501	443
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido (prejuízo) do período	(5.168)	17.798	(5.168)	17.798
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	953	1.608
	5.175	24.322	25.838	35.989

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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

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

## **2.2 Base de preparação**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.1 Informações trimestrais individuais**

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

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

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

#### 2.2.2 Consolidação

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

##### (a) Controladas

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	30/09/2021	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	95%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC	100%	100%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%

## SUGOI S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXV SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Vila União SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Atibaia SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Bragança SPE Ltda.	50%	50%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda.	33,33%	33,33%

#### **(b) Transações com participações de não controladores**

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

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

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

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

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



### **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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## **2.10 Fornecedores**

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

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

## **2.11 Provisões**

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

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

## **2.12 Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)**

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

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

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

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

## **2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas**

### **(a) Processo para reconhecimento da receita**

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

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

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

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

<b>Contrato</b>	<b>Partes</b>	<b>Garantia real do imóvel</b>	<b>Risco de crédito</b>	<b>Risco de mercado</b>	<b>Risco de distrato</b>
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 de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

**2.14 Lucro básico e diluído por ação**

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

**2.15 Novos pronunciamentos emitidos**

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para 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 informações trimestrais:

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

### 3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Caixa e bancos conta-movimento	1.680	4.303	6.653	24.607
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	16.379	19.376	16.371	19.471
	18.059	23.679	23.024	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: 8 % 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 7% ao ano.

## SUGOI S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada: Redução para 6% ao ano.

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

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		8% a.a Provável	7% a.a. Possível	6% a.a. Remoto
18.059	Efeito contábil (custo / despesa)	1.445	1.264	1.084

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		8% a.a Provável	7% a.a. Possível	6% a.a. Remoto
23.024	Efeito contábil (custo / despesa)	1.842	1.612	1.381

#### 4 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Receita de vendas apropriada	639.593	488.870
Ajuste a valor presente (AVP)	(2.668)	(1.135)
(-) Valor recebido	(582.321)	(447.113)
	54.604	40.622
Outras contas a receber	716	738
Circulante	41.798	26.922
Não Circulante	13.522	14.438

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

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Contas a receber de vendas apropriadas	639.593	488.870
Total recebimento	(582.321)	(447.113)
Receita de vendas a apropriar (*)	143.827	178.941
Total de contas a receber	201.099	220.698
Adiantamento de clientes (Nota 15)	(8.141)	(9.450)
Total da carteira líquida a receber	192.958	211.248

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

## SUGOI S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

#### 5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Terrenos para incorporação (i)	8.092	7.909	236.960	220.237
Imóveis em construção	-	-	31.189	44.624
Juros capitalizados	-	-	-	1.525
Imóveis concluídos	-	-	764	805
	<u>8.092</u>	<u>7.909</u>	<u>268.913</u>	<u>267.191</u>
Circulante	<u>6.880</u>	<u>3.782</u>	<u>108.651</u>	<u>98.994</u>
Não circulante	<u>1.212</u>	<u>4.127</u>	<u>160.266</u>	<u>168.197</u>

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

	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Custo total incorrido		341.631
Custo apropriado de unidades vendidas	457.305	(296.202)
Custo de unidades em estoque	<u>31.953</u>	<u>45.429</u>

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Adiantamentos a fornecedores	1.233	939	6.635	5.984
Brasinco Incorporações Ltda.	831	830	830	830
(i)				
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.143	4.143
Brasinco Incorporações Ltda.	7.034	5.498	7.034	5.499
(iii)				
Outros	890	906	890	906
PDD	(7.864)	(6.328)	(7.864)	(6.328)
<b>Total</b>	<b>2.124</b>	<b>1.845</b>	<b>11.668</b>	<b>11.034</b>
Circulante	2.124	1.845	7.526	6.892
Não circulante	-	-	4.142	4.142

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

(ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi 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 Brasinco.

#### 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	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	149.712	130.845
Provisão para passivo a descoberto (b)	(7.532)	(7.492)
Investimentos (a)	142.180	123.353
Ajuste acumulado de conversão	-	-
Reclassificação para o passivo (b)	7.532	7.492
	<b>149.712</b>	<b>130.845</b>



SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Movimentação dos investimentos**

Controlada	Saldo em 31 de Dezembro de 2020	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	Saldo em 30 de Setembro de 2021
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.926	358	-	6.284
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.338	63	-	12.401
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.231	386	-	1.617
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(12)	(0)	-	(12)
Residencial São Mateus SPE Ltda	53.582	6.659	(950)	59.291
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(374)	(33)	-	(407)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	42.847	(1.027)	-	41.820
Residencial Jacú-Pesego II SPE Ltda.	(215)	(1)	-	(216)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(40)	(4)	-	(44)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(25)	(110)	-	(135)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	7.532	9.605	-	17.137
Residencial Idemori SPE Ltda	(547)	(1)	-	(548)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(93)	8	-	(85)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	3.505	5.979	-	9.484
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	(0)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(33)	(1)	-	(34)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(1.501)	(993)	-	(2.494)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(382)	(934)	-	(1.316)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(11)	(27)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda	(19)	(991)	-	(1.010)
Residencial Jacú-Pesego I SPE Ltda.	(26)	(1)	-	(27)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(11)	(10)	-	(21)
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)	-	(4)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	821	(935)	-	(114)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(175)	(19)	-	(194)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(3)	(2)	-	(5)

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(21)		-	(58)
		(37)		
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(15)	(4)	-	(19)
		(11)		
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(247)	(7)	-	(258)
		(1)		
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
		(1)		
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(25)	(1)	-	(26)
		(1)		
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(5)	(1)	-	(6)
		(1)		
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(36)	(1)	-	(37)
		(7)		
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(11)	(0)	-	(18)
		(9)		
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
		(1)		
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(11)	(9)	-	(20)
		(1)		
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
		(0)		
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(12)	(0)	-	(12)
		(1)		
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(213)	(1)	-	(214)
		(2)		
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
		(0)		
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
		(0)		
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(2)	(0)	-	(2)
		(1)		
Residencial Vila União SPE LTDA	-	(1)	-	(1)
		(1)		
Residencial Atibaia SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
		(1)		
Residencial Bragança SPE Ltda	-	(1)	-	(1)
		(1)		
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	3.389	34	-	3.423
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	-	-	-	-
Sugoi LLC	3.782		2.522	5.679
		(625)		
	<b>130.845</b>		<b>1.572</b>	<b>149.712</b>
		<b>17.295</b>		

## 8 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30 de Setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	125	123	193	213
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	210	128	238	148
Benfeitorias	20% a.a	30	27	30	28
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Veículos	20% a.a	-	-	640	422
Imóveis	4% a.a	84	59	365	235

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Equipos de Informática		-		-
	8		55	
Direitos de uso	1.594	2.038	1.594	2.038
Estande de vendas (*)	-	-	618	636
	<b>2.167</b>	<b>2.491</b>	<b>3.879</b>	<b>3.836</b>
Depreciação acumulada	(1.114)	(1.420)	(1.804)	(2.117)
	<b>1.053</b>	<b>1.071</b>	<b>2.075</b>	<b>1.719</b>

(\*) 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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**(a) Movimentação do imobilizado**

Descrição	Controladora			Consolidado				
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	30 de Setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	30 de Setembro de 2021
Equipos de Informática	-	8	-	8	-	55	-	55
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	123	2	-	125	213	68	(88)	193
Máquinas e Equipamentos	128	83	(1)	210	148	90	-	238
Benfeitorias	27	3	-	30	28	5	(3)	30
Leasing Telefonia	72	-	-	72	72	-	-	72
Veículos	-	-	-	-	422	218	-	640
Imóveis	59	25	-	1.295	235	160	-	1.606
Estande de vendas	-	-	-	-	636	71	(89)	618
Direito de uso de imóvel	2.038	-	(444)	1.594	2.038	-	(444)	1.594
	<b>2.491</b>	<b>121</b>	<b>(445)</b>	<b>3.378</b>	<b>3.836</b>	<b>1.878</b>	<b>(624)</b>	<b>5.090</b>
Depreciação acumulada	(1.420)	306		(1.114)	(2.117)	313		(1.804)
	<b>1.071</b>	<b>427</b>	<b>(445)</b>	<b>1.053</b>	<b>1.719</b>	<b>980</b>	<b>(624)</b>	<b>2.075</b>

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Ativo não circulante	63.596	46.700	15.246	10.551
Passivo circulante	(108.156)	(87.492)	(1.047)	(794)
	(44.560)	(40.792)	14.199	9.757

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Haifa Investimentos e Participações Ltda	24	23	-	-
Dahab Brasil S.A	-	-	223	222
Dahab Participações Ltda	7	7	7	7
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.739	1.701
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.594	1.461	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	9.970	8.052
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	570	479	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.084	907	31	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	141	139	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	1.582	14.591	369	-
Residencial Idemori SPE Ltda	586	588	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	92	92	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	18.099	12.621	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	515	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	602	580	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.687	2.819	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	3.285	1.239	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	269	254	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	98	-	98	-
Residencial São José SPE Ltda.	2.921	802	4	-
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	526	337	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	373	261	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	613	410	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	556	492	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	73	73	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	1.421	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	15.735	1.755	-	-
Vercelli Gestão de Negócios Eireli	-	-	-	1
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	2	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	810	809	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	2.832	2.142	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	644	546	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.473	2.075	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	2	3	-	-

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Sugoi Residencial X SPE Ltda	27	26	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	26	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	119	112	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	38	-	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	12	12	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	4	1	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	135	17	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	35	2	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	224	223	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	1	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	462	201	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	38	-	-	-
THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO	1.109	-	1.109	-
Ronaldo Yoshio Akagui	1.128	-	1.128	-
Outros	-	-	552	552
	<b>63.596</b>	<b>46.700</b>	<b>15.246</b>	<b>10.551</b>

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	-	-	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.367	11.376	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.402	6.491	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	410	337	926	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	-	4	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	60.672	41.644	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	-	-	31
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	29.188	27.048	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	-	210
Sugoi Residencial V SPE Ltda	1	43	-	-
Dahab Brasil S.A.	116	117	117	117
MONTANHA VERMELHA PARTICIPACOES S.A	-	436	-	436
<b>Total</b>	<b>108.156</b>	<b>87.492</b>	<b>1.047</b>	<b>794</b>
Circulante	108.156	87.492	1.047	794
Não circulante	-	-	-	-

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

#### 10 Conta corrente com sociedade por conta de participação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	1.405	1.405	1.405	1.405
	<u>1.405</u>	<u>1.405</u>	<u>1.405</u>	<u>1.405</u>

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

#### 11 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
			30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Capital de giro	Caixa Economica Federal – CEF	Até 9,6 % a.a. +CDI	773	1.400	-	1.400
SFH	Caixa Economica Federal – CEF	Até 11% a.a.	-	-	11.595	6.304
Finame	Santander	5,54 a.a.	-	-	15.518	11.277
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	-	33	-	33
CCB	Banco Daycoval	14,02% a.a.	1.266	1.516	1.266	1.516
CCB	Banco ABC	CDI + 6,73% a.a.	8.599	10.111	8.599	10.111
CCB	Banco PINE	CDI + 8,47% a.a.	5.626	1.513	5.626	1.513
CCB	Banco PINE	10,43 a.a	-	4.000	-	4.000
Outros	Outros	n/a	-	-	-	1.081
			<u>16.265</u>	<u>18.573</u>	<u>42.605</u>	<u>37.235</u>
Circulante			8.618	9.248	26.100	17.573
Não circulante			7.646	9.325	16.504	19.662

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
2021	8.618	9.248	26.100	17.573
2022	2.121	3.903	4.043	9.541
2023	3.353	3.417	10.291	8.116
2024	2.172	2.005	2.170	2.005
	16.264	18.573	42.604	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.

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: 8 % 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 9% 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: Aumento para 10% ao ano.

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



SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

		<b>Controladora</b>		
<b>Saldo</b>	<b>Risco de alta na taxa de juros</b>	<b>8% a.a.</b>	<b>9% a.a.</b>	<b>10% a.a.</b>
		<b>Provável</b>	<b>Possível</b>	<b>Remoto</b>
16.264	Efeito contábil (custo / despesa)	1.301	1.464	1.626
		<b>Consolidado</b>		
<b>Saldo</b>	<b>Risco de alta na taxa de juros</b>	<b>8% a.a.</b>	<b>9% a.a.</b>	<b>10% a.a.</b>
		<b>Provável</b>	<b>Possível</b>	<b>Remoto</b>
42.604	Efeito contábil (custo / despesa)	3.408	3.834	4.260

**12 Fornecedores**

<b>Vencimentos</b>	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>
	<b>30 de Setembro de 2021</b>	<b>30 de Setembro de 2020</b>	<b>30 de Setembro de 2021</b>	<b>30 de Setembro de 2020</b>
Vencidos	186	49	6.234	2.872
A vencer até 30 dias	352	142	11.852	11.530
A vencer entre 31 e 60 dias	42	-	1.949	1.312
A vencer entre 61 e 90 dias	36	-	934	574
A vencer entre 91 e 120 dias	34	-	2.346	103
A vencer entre 121 e 180 dias	152	-	268	201
A vencer após 180 dias	-	-	1.485	37
A vencer total	616	142	18.834	13.757
Total	802	191	25.068	16.629

**13 Obrigações trabalhistas e tributárias**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>
	<b>30 de Setembro de 2021</b>	<b>31 de Dezembro de 2020</b>	<b>30 de Setembro de 2021</b>	<b>31 de Dezembro de 2020</b>
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	343	346	723	585
Impostos retidos na fonte	89	22	3.157	781
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	5.662	2.801
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	3.014	1.247
	933	869	13.058	5.917
Circulante	933	869	7.252	4.670
Não circulante	-	-	5.806	1.247

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Aquisição de participações societárias	765	1.680	591	1.680
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Contingências (Cíveis / Trabalhista)	-	-	173	-
Distratos a pagar	-	-	110	497
Alugueis a pagar	-	1.359	-	1.359
Outros	-	994	-	994
	<b>765</b>	<b>4.033</b>	<b>1.374</b>	<b>5.030</b>
Circulante	<b>757</b>	<b>4.033</b>	<b>866</b>	<b>4.530</b>
Não circulante	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>508</b>	<b>500</b>

15 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	8.141	9.463
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	6.996	10.841
Credores por imóveis compromissados	6.199	1.042	103.481	118.445
Permutas físicas (*)	-	5.435	70.794	78.530
Outros	-	-	841	2.283
	<b>6.199</b>	<b>6.477</b>	<b>190.253</b>	<b>219.562</b>
Circulante	<b>6.199</b>	<b>6.477</b>	<b>79.052</b>	<b>67.209</b>
Não circulante	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111.201</b>	<b>152.353</b>

(\*) 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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**16 Debêntures**

Modalidade	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Debêntures	-	32.897	-	32.897
(-) Amortização	-	(32.547)	-	(32.547)
Juros sobre debêntures	-	6.951	-	6.951
	-	7.301	-	7.301
<b>Circulante</b>	-	<b>7.301</b>	-	<b>7.301</b>

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.

**17 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Modalidade	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	30 de Setembro de 2021	31 de dezembro de 2020	30 de Setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	65.000	35.000	65.000	35.000
(-) Amortização	(4.666)	-	(4.666)	-
Encargos a apropriar	-	(848)	-	(848)
Juros sobre CRI	1.536	84	1.536	84
	<b>61.870</b>	<b>34.236</b>	<b>61.870</b>	<b>34.236</b>
<b>Circulante</b>	<b>10.000</b>	<b>7.458</b>	<b>10.000</b>	<b>7.458</b>
<b>Não circulante</b>	<b>51.870</b>	<b>26.778</b>	<b>51.870</b>	<b>26.778</b>

Ano	Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de dezembro de 2020
2021	10.000	7.458
2022	2.500	1.500
2023	18.571	10.850
2024	30.799	14.428
	<b>61.870</b>	<b>34.236</b>

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	8% a.a. Provável	9% a.a. Possível	10% a.a. Remoto
61.870	Efeito contábil (custo / despesa)	4.950	5.568	6.187

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

## 18 Provisões

Descrição	Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Provisão para garantia (i)	2.896	2.753
Provisão para contingências	173	1.617
	<u>3.069</u>	<u>4.370</u>

- (i) Provisão de garantia - constituída durante o período de construção do empreendimento, para cobrir os custos estimados a serem incorridos durante o período de cinco anos após a conclusão do projeto.
- (ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 173 (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\$ 4.632 Consolidado (R\$ 6.017 em 31 de dezembro de 2020) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas informações contábeis intermediárias.

## 19 Patrimônio líquido

### (a) Capital

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

	30 de Setembro de 2021	31 de Dezembro de 2020
Número de quotas		

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	500.000	500.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

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.

#### **(c) Resultado por ações**

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

	<b>30 de Setembro de 2021</b>	<b>30 de Setembro de 2020</b>
Lucro/(prejuízo) líquido do resultado (em reais)	<u>(4.215.000)</u>	<u>19.406.000</u>
Quantidade de ações	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>(4,215)</u>	<u>19,406</u>

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

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

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.

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 20 Receita líquida e lucro bruto

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

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2021	01 de Agosto a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Agosto a 30 de Setembro de 2020
Receita de imóveis	152.717	53.154	139.051	63.320
Vendas canceladas	(1.323)	(815)	(683)	(201)
Receita operacional bruta	151.394	52.339	138.368	63.119
Impostos incidentes	(5.756)	(1.861)	(2.632)	(1.124)
Receita operacional líquida	145.638	50.478	135.736	61.995
Custo com terreno, incorporação, construção	(102.352)	(34.870)	(88.243)	(42.044)
Lucro bruto	43.286	15.608	47.493	19.951
Percentual margem bruto - %	29,7%	0,6%	35,0%	-2,4%

## SUGOI S.A.

## Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21

**Despesas por natureza**

Descrição	Controladora				Consolidado			
	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Julho a 30 de Setembro de 2020	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Julho a 30 de Setembro de 2020
<b>Despesas comerciais</b>								
Comissões	-	-	-	-	(5.600)	(1.762)	(3.115)	(1.579)
Assessoria e consultoria	(1.419)	(642)	(90)	(42)	(2.295)	(377)	(180)	(46)
Propaganda e publicidade	(133)	847	(15)	(9)	(5.266)	(1.523)	(3.058)	(1.619)
Desp. com Estande de vendas e Apto dec.	-	-	-	-	(707)	(249)	(411)	(146)
Despesas com aluguéis	-	-	-	-	(144)	(124)	(354)	(121)
Seguros	(371)	(183)	-	-	(372)	(163)	-	-
Outras despesas comerciais	(1.010)	(882)	(87)	(66)	(1.105)	(1.094)	(551)	(235)
	<u>(2.933)</u>	<u>(860)</u>	<u>(192)</u>	<u>(117)</u>	<u>(15.488)</u>	<u>(5.291)</u>	<u>(7.669)</u>	<u>(3.746)</u>
<b>Desp. gerais e administrativas</b>								
Assessoria e consultoria	(4.993)	(2.874)	(4.544)	(1.954)	(6.223)	(2.825)	(5.612)	(2.102)
Despesas com pessoal	(4.245)	(1.604)	(2.678)	(885)	(4.802)	(2.038)	(2.681)	(886)
Despesas com aluguéis	(643)	(161)	(128)	42	(643)	(161)	(166)	38
Despesas com mat. de escritório	(243)	(23)	(330)	(181)	(957)	(249)	(486)	(240)
Depreciação	(20)	-	(250)	(18)	(36)	(15)	(253)	(19)
Despesas com cartórios e registros	813	851	(26)	(18)	485	535	(173)	(49)
Provisão para Contingências	-	-	-	-	-	-	(999)	(999)
Seguros	-	-	-	-	(327)	(82)	(365)	(133)
PDD	(1.537)	-	-	-	(1.538)	-	-	-
Outras despesas administrativas	(1.069)	(352)	(296)	(76)	(2.037)	(224)	(1.183)	(505)
	<u>(11.937)</u>	<u>(4.163)</u>	<u>(8.252)</u>	<u>(3.090)</u>	<u>(16.077)</u>	<u>(5.058)</u>	<u>(11.918)</u>	<u>(4.895)</u>
	<u>(14.870)</u>	<u>(5.023)</u>	<u>(8.444)</u>	<u>(3.207)</u>	<u>(31.565)</u>	<u>(10.349)</u>	<u>(19.587)</u>	<u>(8.641)</u>

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

**22. Resultado financeiro, líquido**

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado		Consolidado		Consolidado	
	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Julho a 30 de Setembro de 2020	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Julho a 30 de Setembro de 2020
Descontos concedidos	-	-	-	-	(47)	(13)	(13)	-
Juros passivos	(6.694)	(3.994)	(3.701)	(2.226)	(8.941)	(5.203)	(4.741)	(3.381)
Multa de mora	(13)	-	(1)	-	(219)	-	(25)	-
Tarifas bancárias	(440)	(261)	(52)	-	(1.044)	(473)	(470)	-
	<b>(7.147)</b>	<b>(4.255)</b>	<b>(3.754)</b>	<b>(2.226)</b>	<b>(10.251)</b>	<b>(5.689)</b>	<b>(5.249)</b>	<b>(3.381)</b>
<b>Receita Financeira</b>								
Descontos financeiros obtidos	134	134	-	-	201	147	62	10
Juros de aplicação financeira	144	110	51	(2)	201	112	157	63
	<b>278</b>	<b>245</b>	<b>51</b>	<b>(2)</b>	<b>402</b>	<b>259</b>	<b>219</b>	<b>73</b>
	<b>(6.869)</b>	<b>(4.010)</b>	<b>(3.703)</b>	<b>(2.228)</b>	<b>(9.849)</b>	<b>(5.430)</b>	<b>(5.030)</b>	<b>(3.308)</b>



## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 23 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Julho a 30 de Setembro de 2020
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	143.827	(1.960)	178.941	(22.707)
Vendas Contratadas de unidades em cláusula	(24.592)	(24.592)	-	-
Contribuições sobre as vendas	(5.753)	78	(7.158)	908
	<u>113.482</u>	<u>(26.474)</u>	<u>171.783</u>	<u>(21.799)</u>
		-		
Custo a incorrer das unidades vendidas	(61.506)	27.406	(121.753)	25.869
Custo a incorrer das unidades vendidas em cláusula	(8.300)	-	-	-
		-		
	<u>43.676</u>	<u>(7.368)</u>	<u>50.030</u>	<u>4.070</u>
		-		
Percentual da margem bruta a apropriar	38,5%	2%	29,1%	5%

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

Descrição	30 de Setembro de 2021	01 de Agosto a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Agosto a 30 de Setembro de 2020
Receita apropriada	523.923	54.315	373.199	110.478
Contribuições incidentes sobre receita	(20.957)	(2.173)	(14.928)	(4.419)
	<u>502.966</u>	<u>52.142</u>	<u>358.271</u>	<u>106.059</u>
Custo apropriado	(345.836)	(32.360)	(250.676)	(72.794)
Lucro bruto	<u>157.130</u>	<u>19.782</u>	<u>107.595</u>	<u>33.265</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>31,24%</u>	<u>1%</u>	<u>30,03%</u>	<u>1%</u>

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

Descrição	30 de Setembro de 2021	01 de Agosto a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2020	01 de Agosto a 30 de Setembro de 2020
Receita apropriada	523.923	54.315	373.199	110.478
Contribuições incidentes sobre receita	(20.957)	(2.173)	(14.928)	(4.419)
	<u>502.966</u>	<u>52.142</u>	<u>358.271</u>	<u>106.059</u>
Custo apropriado	(345.836)	(32.360)	(250.676)	(72.794)
Lucro bruto	<u>157.130</u>	<u>19.782</u>	<u>107.595</u>	<u>33.265</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>31,24%</u>	<u>1%</u>	<u>30,03%</u>	<u>1%</u>

## 24 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.

## 25 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:

#### **Risco de crédito**

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

#### **Risco de taxa de juros**

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

#### **Risco de mercado**

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

#### **Risco de liquidez**

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

### **(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.

## **26 Pandemia – Covid-19 – Coronavírus**

A Companhia adotou as medidas de mitigação da transmissão de vírus em cada ponto de trabalho, quer seja nas obras, pontos de vendas e seu escritório central. As práticas adotadas foram higienização com maior frequência, auditoria diária dos controles, flexibilidade no horário de trabalho e adoção do home office, atendendo as orientações da OMS (Organização Mundial de Saúde) e Vigilância Sanitária buscando

## SUGOI S.A.

### Notas explicativas da administração às informações trimestrais

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

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 período encerrado em 30 de Setembro de 2021.