

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2022

SUGOI S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2022

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações do valor adicionado

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 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e 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 o resumo das práticas contábeis significativas e demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R4) - 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 a NBC TG 21 (R4) - 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 a NBC TG 21 (R4) - 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 a NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 (R4) - 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa 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 2022, 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, 21 de novembro de 2022.

Sugoi S.A.

Balanços patrimoniais em 30 de Setembro de 2022

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	11.088	19.278	16.480	29.385
Contas a receber	4	-	-	47.000	44.021
Imóveis a comercializar	5	-	6.741	57.437	33.756
Créditos diversos	6	3.970	2.914	9.901	6.631
Impostos e contribuições a compensar		395	306	690	506
Despesas antecipadas		176	332	5.929	7.191
		<u>15.629</u>	<u>29.571</u>	<u>137.437</u>	<u>121.490</u>
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	20.930	25.465
Imóveis a comercializar	5	7.982	1.212	228.613	234.180
Créditos diversos	6	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	9	78.497	69.383	8.965	15.852
Impostos e contribuições a compensar	-	22	22	22	22
		<u>86.501</u>	<u>70.617</u>	<u>262.672</u>	<u>279.661</u>
Investimentos	7	180.734	166.062	-	3.574
Imobilizado	8	320	278	1.378	1.442
Intangível	8	779	1.005	779	1.005
		<u>268.334</u>	<u>237.962</u>	<u>264.829</u>	<u>285.682</u>
Total do ativo		<u><u>283.963</u></u>	<u><u>267.533</u></u>	<u><u>402.266</u></u>	<u><u>407.172</u></u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Balancos patrimoniais em 30 de Setembro de 2022

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	17.678	11.697	30.363	30.434
Certificados de recebíveis Imobiliários	15	16.607	10.000	16.607	10.000
Fornecedores	11	796	815	17.394	29.569
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.050	1.462	12.669	9.969
Contas a pagar	13	904	1.350	1.185	1.493
Adiantamentos de clientes e outros	14	-	5.998	19.053	22.314
Partes relacionadas	9	129.217	112.971	-	458
		<u>166.252</u>	<u>144.293</u>	<u>97.271</u>	<u>104.237</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	13.588	9.741	26.382	17.769
Conta corrente com sociedade por conta de participação		1.405	1.405	1.405	1.405
Certificados de recebíveis Imobiliários	15	35.126	49.167	35.126	49.167
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	-	-	2.807	2.646
Contas a pagar	13	287	656	787	1.362
Adiantamentos de clientes e outros	14	4.957	-	174.940	165.559
Provisões	16	-	-	4.415	3.712
Provisões para perda em investimentos	7	15.827	12.751	3.745	3.745
		<u>71.190</u>	<u>73.720</u>	<u>249.607</u>	<u>245.365</u>
Total do passivo		<u>237.442</u>	<u>218.013</u>	<u>346.878</u>	<u>349.602</u>
Patrimônio Líquido					
Capital social	17	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		45.321	48.134	45.321	48.134
Ajuste acumulado de conversão		-	186	-	186
		<u>46.521</u>	<u>49.520</u>	<u>46.521</u>	<u>49.520</u>
Participação dos não controladores		-	-	8.867	8.050
Total patrimônio líquido		<u>46.521</u>	<u>49.520</u>	<u>55.388</u>	<u>57.570</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>283.963</u>	<u>267.533</u>	<u>402.266</u>	<u>407.172</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado dos períodos findos em 30 de Setembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021	30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2022	30/09/2021	01/07/2021 a 30/09/2021
Receita de imóveis	-	-	-	-	-	105.864	34.442	151.394	52.339
Impostos incidentes	-	-	-	-	-	(2.196)	(739)	(5.756)	(1.861)
Operações continuadas									
Receita líquida	18	-	-	-	-	103.668	33.703	145.638	50.478
Custos das vendas	18	-	-	-	-	(67.305)	(20.932)	(102.352)	(34.870)
Lucro bruto	18	-	-	-	-	36.363	12.771	43.286	15.608
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	19	(10.588)	(3.036)	(11.937)	(4.163)	(13.977)	(3.991)	(16.077)	(5.058)
Despesas com comercialização	19	-	-	(2.933)	(860)	(8.827)	(3.590)	(15.488)	(5.291)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(1.364)	969	-	-	(2.550)	1.696	(725)	(1.342)
Resultado de equivalência patrimonial	7	15.610	6.881	16.571	5.506	-	-	(952)	(2)
		3.658	4.814	1.701	483	(25.354)	(5.885)	(33.242)	(11.693)
Lucro antes do resultado financeiro		3.658	4.814	1.701	483	11.009	6.886	10.044	3.915
Despesas financeiras	20	(7.471)	(1.991)	(7.147)	(4.255)	(12.157)	(3.120)	(10.251)	(5.689)
Receitas financeiras	20	1.000	423	278	245	1.179	523	402	259
Resultado financeiro líquido		(6.471)	(1.568)	(6.869)	(4.010)	(10.978)	(2.597)	(9.849)	(5.430)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.813)	3.246	(5.168)	(3.527)	31	4.289	195	(1.515)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	-	-	-	(2.027)	(782)	(3.499)	(1.717)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	-	-	-	-	100	(911)	-
(Prejuízo)/Lucro líquido do período		<u>(2.813)</u>	<u>3.246</u>	<u>(5.168)</u>	<u>(3.527)</u>	<u>(1.996)</u>	<u>3.607</u>	<u>(4.215)</u>	<u>(3.232)</u>
Atribuível a									
Acionistas controladores da Companhia						(2.813)	3.246	(5.168)	(3.527)
Participação de não controladores						817	361	953	295
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	18 c	<u>(2.813)</u>	<u>3.246</u>	<u>(5.168)</u>	<u>(3.527)</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 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	30/09/2022	01/07/2022 à 30/09/2022	30/09/2021	01/07/2021 à 30/09/2021	30/09/2022	01/07/2022 à 30/09/2022	30/09/2021	01/07/2021 à 30/09/2021
Lucro (prejuízo) do período	(2.813)	3.245	(5.168)	(2.991)	(1.996)	3.607	(4.215)	(2.365)
Ajuste de conversão em controladas	-	-	426	1	-	-	219	(206)
(=) Resultado abrangente do exercício	(2.813)	3.245	(4.742)	(2.990)	(1.996)	3.607	(3.996)	(2.571)
Atribuível a								
Acionistas controladores da Companhia					(2.813)	3.246	(4.949)	(3.196)
Participação de não controladores					817	361	953	625
	-	-	-	-	(1.996)	3.607	(3.996)	(2.571)

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 30 de Setembro de 2022

(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 2021	1.000	200	43.438	48	44.686	6.456	51.142	
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(55)	(55)	
Ajuste de conversão em controlada	-	-	(425)	378	(47)	220	173	
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>37.845</u>	<u>426</u>	<u>39.471</u>	<u>7.574</u>	<u>47.045</u>	
Saldo em 1° de janeiro de 2022	1.000	200	48.134	186	49.520	8.050	57.570	
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(186)	(186)	-	(186)	
Prejuízo do período	-	-	(2.813)	-	(2.813)	817	(1.996)	
Saldos em 30 de Setembro de 2022	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>45.321</u>	<u>-</u>	<u>46.521</u>	<u>8.867</u>	<u>55.388</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 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Das atividades operacionais					
Prejuízo do período	18c	(2.813)	(5.168)	(1.996)	(4.215)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	35	100	46	103
Amortização		226	-	226	-
Provisões para garantia de obras e contingências	16	-	-	703	649
Impostos diferidos	12	-	-	-	911
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	3.575	-	5.693	-
Encargos sobre CRI	15	7.667	-	7.667	-
Perdas de crédito estimadas (PCE)	4	-	-	1.495	-
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	(349)	735
Ajuste de conversão patrimonial		(187)	(49)	(187)	170
Resultado de equivalência patrimonial	7	(15.610)	(16.571)	-	952
		(7.107)	(21.688)	13.298	(695)
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	410	(13.960)
Imóveis a comercializar	5	(29)	(183)	(18.114)	(1.722)
Impostos e contribuições a compensar		(89)	(60)	(184)	(92)
Créditos diversos	6	(1.056)	(279)	(3.270)	634
Despesas com vendas a apropriar		156	7	1.262	(272)
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	(412)	64	3.444	6.230
Fornecedores	11	(19)	611	(12.175)	8.439
Contas a pagar	13	(815)	(3.268)	(883)	(3.656)
Adiantamento de clientes	14	(1.041)	(278)	6.120	(29.309)
		(10.412)	(25.074)	(10.092)	(34.403)
Imposto de renda e contribuição social pagos					
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	10 e 15	-	-	(582)	(3.499)
		(12.119)	-	(14.445)	-
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais					
		(22.531)	(25.074)	(25.119)	(37.902)
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido					
No imobilizado	7	4.014	(2.256)	3.574	(3.447)
	8	(77)	(82)	18	(459)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos					
		3.937	(2.338)	3.592	(3.906)
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros					
	10	15.319	45.573	24.795	60.795
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros					
	10 e 15	(12.047)	(27.549)	(22.602)	(35.093)
Partes relacionadas	9	7.132	3.768	6.429	(4.948)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos					
		10.404	21.792	8.622	20.754
Redução de caixa e equivalentes de caixa					
		(8.190)	(5.620)	(12.905)	(21.054)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do período					
		19.278	23.679	29.385	44.078
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do período					
		11.088	18.059	16.480	23.024
Redução de caixa e equivalentes de caixa					
		(8.190)	(5.620)	(12.905)	(21.054)

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

Sugoi S.A.

Demonstrações do valor adicionado dos períodos findos em 30 de setembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	105.864	151.394
Outras receitas	-	-	(2.550)	(725)
	-	-	103.314	150.669
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(67.306)	(102.353)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(7.112)	(11.674)	(15.517)	(21.826)
Outros	(1.364)	-	-	-
	(8.476)	(11.674)	(82.823)	(124.179)
Valor adicionado bruto	(8.476)	(11.674)	20.491	26.490
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(35)	-	(46)	(103)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(8.511)	(11.674)	20.445	26.387
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	15.610	16.571	-	(952)
Receitas financeiras	1.000	278	1.180	403
	16.610	16.849	1.180	(549)
Valor adicionado total a distribuir	8.099	5.175	21.625	25.838
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	2.850	2.652	2.850	2.778
Comissões sobre venda	-	-	3.459	6.295
Honorários de diretoria	6	62	6	62
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	4.223	10.166
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	7.471	7.147	12.157	10.251
Aluguéis	585	482	926	501
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do período	(2.813)	(5.168)	(2.813)	(5.168)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	817	953
	8.099	5.175	21.625	25.838

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

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

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, 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 entregas.

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 financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias individuais foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 21 de novembro de 2022.

2.2 Base de preparação

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

As informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

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

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias 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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.2.1 Informações financeiras intermediárias individuais

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

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

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

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

2.2.2 Consolidação

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

(a) Controladas

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
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-Pesego II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
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 (ii)	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC (i)	0%	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%

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	30/09/2022	31/12/2021
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Vila União SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Atibaia SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Bragança SPE Ltda.	50%	50%
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	95%	95%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	33,33%	33,33%

- (i) Conforme ata de reunião do Conselho de Administração realizada no dia 03 de março de 2022, a Sugoi concluiu a alienação da Sugoi Development USA LLC, uma subsidiária integral da Companhia, que tinha como objeto investimentos no mercado imobiliário americano. Com essa alienação, a Companhia encerra suas atividades deste investimento e concentra os esforços para desenvolvimento de projetos no mercado nacional.

(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".

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 10), fornecedores (Nota 11), contas a pagar (Nota 13) e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 15) 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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.6 Contas a receber

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

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

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

2.7 Imóveis para venda

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

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

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

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

2.8 Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 8.

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

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

2.10 Fornecedores

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas**(a) Processo para reconhecimento da receita**

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

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

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

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

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

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.14 Lucro básico e diluído por ação

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(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.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Caixa e banco conta movimento	1.778	2.733	6.556	12.711
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	9.310	16.545	9.924	16.674
Total	11.088	19.278	16.480	29.385

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

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

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
 - Taxa de juros estimada: 11 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Redução para 10 % ao ano.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(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 9 % 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		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
11.088	Efeito contábil (custo / despesa)	1.220	1.109	998

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
16.480	Efeito contábil (custo / despesa)	1.813	1.648	1.483

4 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Receita de vendas apropriada	805.714	705.775
Ajuste a valor presente (AVP)	(2.762)	(3.111)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(4.148)	(2.653)
(-) Valor recebido	(732.728)	(631.403)
	66.076	68.608
Outras contas a receber	1.854	878
Circulante	47.000	44.021
Não Circulante	20.930	25.465

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no segundo trimestre de 2022 de 5,26% (5,26% em 2021).

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Contas a receber de vendas apropriadas	805.714	705.775
Total recebimento	(732.728)	(631.403)
Receita de vendas a apropriar (*)	108.991	104.414
Total de contas a receber	181.977	178.786
Adiantamento de clientes	(681)	(7.057)
Total da carteira líquida a receber	181.296	171.729

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(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. Apesar disso, a Companhia identificou créditos passíveis de PCE, os quais foram registrados contabilmente para acompanhamento e gestão desta carteira.

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Saldo inicial	(3.111)	(1.135)
Adições	(898)	(2.072)
Reversões	1.247	96
Saldo final	(2.762)	(3.111)

c) Movimentação de perdas de crédito estimadas (PCE)

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Saldo inicial	(2.653)	-
Adições	(2.225)	(2.653)
Reversões	730	-
Saldo final	(4.148)	(2.653)

5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Terrenos para incorporação (i)	7.982	7.953	248.775	233.871
Imóveis em construção	-	-	26.707	31.577
Juros capitalizados	-	-	9.291	789
Imóveis concluídos	-	-	1.277	1.699
Total	7.982	7.953	286.050	267.936
Circulante	-	6.741	57.437	33.756
Não circulante	7.982	1.212	228.613	234.180

- (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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Custo de unidade em estoques

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Custo total incorrido	572.320	505.405
Custo apropriado de unidades vendidas	(535.045)	(471.340)
Custo de unidades em estoque	<u>37.275</u>	<u>34.065</u>

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Adiantamentos a fornecedores	2.142	2.025	8.660	5.741
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	831	831	831	831
Willian Gadelha. (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	10.158	8.620	10.158	8.620
Outros	289	889	289	889
PCE	(9.450)	(9.450)	(10.037)	(9.450)
Total	<u>3.970</u>	<u>2.914</u>	<u>14.043</u>	<u>10.773</u>
Circulante	3.970	2.914	9.901	6.631
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 da Companhia Brasinco.

Movimentação do ajuste da PCE

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Saldo inicial	(9.450)	(9.450)
Adições	(1.848)	-
Reversões	1.261	-
Saldo final	<u>(10.037)</u>	<u>(9.450)</u>

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7 Investimentos

Descrição	Controladora	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	164.907	153.311
Provisão para passivo a descoberto (b)	15.827	12.751
Investimentos (a)	180.734	166.062
Reclassificação para o passivo (b)	(15.827)	(12.751)
Total	164.907	153.311

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	adição (redução) de investimentos	30 de Setembro de 2022
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.174	(334)	-	5.840
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.281	445	-	12.726
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.550	17	-	1.567
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(23)	(1)	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	66.576	8.597	-	75.173
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(413)	(17)	-	(430)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	39.858	(48)	-	39.811
Residencial Jacú-Pesego II SPE Ltda.	(216)	(1)	-	(217)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(44)	(3)	-	(47)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(139)	(2)	-	(141)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	25.979	13.785	-	39.764
Residencial Idemori SPE Ltda	(548)	(11)	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(86)	(1)	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	9.625	(3.773)	-	5.852
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(35)	(1)	-	(36)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.567)	(3)	-	(2.570)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(1.251)	(1.920)	-	(3.171)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(35)	(2)	-	(37)
Residencial São Jose SPE Ltda	(1.667)	(444)	-	(2.111)
Residencial Jacú-Pesego I SPE Ltda.	(27)	-	-	(27)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(22)	-	-	(22)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(13)	(6)	-	(19)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(10)	-	-	(10)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(5)	(65)	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(554)	(392)	-	(946)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(195)	(85)	-	(280)
Sugoi Residencial VII SPE LTDA	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(5)	(1)	-	(6)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(502)	37	-	(465)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(19)	(5)	-	(24)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(258)	(1)	-	(259)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(26)	-	-	(26)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(6)	(18)	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(37)	-	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(19)	(100)	-	(119)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(21)	-	-	(21)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(11)	-	-	(11)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(214)	(1)	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(3)	(8)	-	(11)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(1)	(11)	-	(12)

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	30 de Setembro de 2022
Controlada				
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Residencial Vila União SPE LTDA	(1)	(1)	-	(2)
Residencial Atibaia SPE Ltda	(1)	(3)	-	(4)
Residencial Bragança SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.745)	-	-	(3.745)
Sugoi LLC	4.016	-	(4.016)	-
	153.311	15.612	(4.016)	164.907

8 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Instalações	10% a.a	43	43	43	43
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	217	210	412	402
Benfeitorias	20% a.a	31	31	31	31
Veículos	20% a.a	8	-	833	735
Imóveis	4% a.a	149	88	215	341
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
Total		1.577	1.501	2.663	2.681
Depreciação acumulada		(252)	(218)	(280)	(234)
Amortização acumulada		(226)	-	(226)	-
Total		1.099	1.283	2.157	2.447

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31 de Dezembro de 2021	Adições	Baixas	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	Adições	Baixas	30 de Setembro de 2022
Instalações	43	-	-	43	43	-	-	43
Móveis e utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e equipamentos	210	7	-	217	402	10	-	412
Benfeitorias	31	-	-	31	31	-	-	31
Veículos	-	8	-	8	735	150	(52)	833
Imóveis	88	62	(1)	149	341	146	(272)	215
Direito de uso de imóvel	1.005	-	-	1.005	1.005	-	-	1.005
Total	1.501	77	(1)	1.577	2.681	306	(324)	2.663
Depreciação acumulada	(218)	-	(34)	(252)	(234)	-	(46)	(280)
Amortização acumulada	-	-	(226)	(226)	-	-	(226)	(226)
Total	1.283	77	(261)	1.099	2.447	306	(596)	2.157

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Ativo não circulante	78.497	69.383	8.965	15.852
Passivo circulante	(129.217)	(112.971)	-	(458)
Total	(50.720)	(43.588)	8.965	15.394

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A	2.442	942	2.442	942
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	222	222
Dahab Participações Ltda	-	7	-	7
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.739	1.739
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.674	1.626	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	2.754	11.150
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	766	624	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.122	1.085	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	143	141	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	-	-	-	164
Residencial Idemori SPE Ltda	589	586	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	91	92	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	18.239	20.171	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	603	602	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.705	2.701	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	5.320	4.729	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	274	269	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	490	177	490	177
Residencial São José SPE Ltda.	5.343	4.086	-	-
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	689	569	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	400	391	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	786	729	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	561	560	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	4	2	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	73	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	112	777	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	21.155	17.150	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	811	810	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	5.028	3.486	(14)	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	745	722	16	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.565	2.526	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	27	27	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	126	121	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	38	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	93	18	93	18
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	12	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	2.974	1.005	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	138	137	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	50	49	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	226	224	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	490	472	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	122	65	-	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	179	84	-	-
Residencial Bragança SPE Ltda	24	42	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda	2	-	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda	2	-	-	-

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro 2021
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato.	305	419	305	419
Ronaldo Yoshio Akagui	350	446	350	446
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo (Varandas 03)	-	-	373	373
Contrato de Mútuo Fábio Benedicto Folco (Varandas 03)	-	-	179	179
Total	78.497	69.383	8.965	15.852

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro 2021
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.502	11.514	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.788	6.402	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	269	378	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	13.636	5.965	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	57.498	57.353	-	-
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	108	-	108
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	40.524	31.131	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	-	199
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	-	31
Montanha Vermelha Participações S.A.	-	120	-	120
Total	129.217	112.971	-	458
Circulante	129.217	112.971	-	458
Não circulante	-	-	-	-

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e coligadas em conjunto representam operações de conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido, pois futuramente serão reconhecidos como aumento de capital.

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Garantias	Tipo	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
					30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	4.003	5.000	4.003	5.000
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	11.982	11.108
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	13.495	15.603
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	791	1.158	791	1.158
CCB	Banco ABC	CDB R\$ 2MM + FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	6.567	7.681	6.567	7.681
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	4.922	5.542	4.922	5.542
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	13.998	-	13.998	-
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	985	1.000	985	1.000
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	28	-	82
Cheque especial	Banco ABC Brasil S.A.	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	1.029	-	1.029
					31.266	21.438	56.745	48.203
Circulante					17.678	11.697	30.363	30.434
Não circulante					13.588	9.741	26.382	17.769

Evolução do Endividamento:

		Controladora					
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2021	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	30 de Setembro de 2022
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	5.000	-	650	(1.250)	(397)	4.003
Banco Pine	CCB	5.542	-	1.099	(874)	(845)	4.922
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.158	-	95	(242)	(220)	791
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	7.681	1.039	1.025	(2.182)	(996)	6.567
Banco Red Asset	CCB	-	13.975	707	-	(685)	13.997
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	3	-	-	(17)	986
Banco Itaú	Cheque especial	28	-	-	-	(28)	-
Banco Pine	Cheque especial	-	300	-	-	(300)	-
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	1.029	1	-	-	(1.030)	-
		21.438	15.318	3.576	(4.548)	(4.518)	31.266
		Consolidado					
Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2021	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	30 de Setembro de 2022
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	5.000	-	650	(1.250)	(397)	4.003
Banco Pine	CCB	5.542	-	1.099	(874)	(845)	4.922
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.158	-	95	(242)	(220)	791
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	7.681	1.039	1.025	(2.182)	(996)	6.567
Banco Red Asset	CCB	-	13.975	707	-	(685)	13.997
Caixa Econômica Federal	SFH	11.108	9.475	323	(8.011)	(913)	11.982
Banco Santander	Finame	15.603	-	1.794	(2.543)	(1.359)	13.495
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	3	-	-	(17)	986
Banco Itaú	Cheque especial	82	-	-	-	(82)	-
Banco Pine	Cheque especial	-	300	-	-	(300)	-
Banco Santander	Cheque especial	-	2	-	-	-	2
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	1.029	1	-	-	(1.030)	-
		48.203	24.795	5.693	(15.102)	(6.844)	56.745

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado		
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	
2022	4.022	11.697	16.272	30.434	
2023	11.416	6.275	20.235	14.302	
2024	8.318	3.466	12.728	3.467	
2025	7.510	-	7.510	-	
		31.266	21.438	56.745	48.203

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
 - Taxa de juros estimada: 9 % ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Aumento para 10% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Aumento para 11% ao ano.

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

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
31.266	Efeito contábil (custo / despesa)	3.439	3.127	2.814

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
56.745	Efeito contábil (custo / despesa)	6.242	5.675	5.107

11 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Vencidos	359	647	1.176	16.333
A vencer até 30 dias	211	167	8.682	9.930
A vencer entre 31 e 60 dias	149	1	1.591	1.342
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	257	181
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	293	21
A vencer entre 121 e 180 dias	77	-	323	1.120
A vencer após 180 dias	-	-	5.072	642
A vencer total	437	168	16.218	13.236
Total	796	815	17.394	29.569

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Obrigações tributárias	501	501	503	503
Obrigações trabalhistas	299	268	272	430
Impostos retidos na fonte	250	693	2.182	2.751
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	9.700	6.339
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	2.819	2.592
Total	1.050	1.462	15.476	12.615
Circulante	1.050	1.462	12.669	9.969
Não circulante	-	-	2.807	2.646

13 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Aquisição de participações societárias (i)	368	1.002	368	1.002
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	281	65
Aluguéis a pagar	820	1.004	820	1.005
Outros	3	-	3	283
Total	1.191	2.006	1.972	2.855
Circulante	904	1.350	1.185	1.493
Não circulante	287	656	787	1.362

14 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	7.990	7.033
Credores por imóveis compromissados	4.957	5.998	186.003	180.840
Total	4.957	5.998	193.993	187.873
Circulante	-	5.998	23.393	22.314
Não circulante	4.957	-	170.600	165.559

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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AF Imóvel	DI + 7% a.a	21.575	29.167	21.575	29.167
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AF Imóvel	DI + 7% a.a	30.158	30.000	30.158	30.000
Total				51.733	59.167	51.733	59.167
Circulante				16.607	10.000	16.607	10.000
Não circulante				35.126	49.167	35.126	49.167

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

Instituição financeira	Modalidade	31 de Dezembro de 2021	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Consolidado
							30 de Setembro de 2022
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	29.167	-	3.588	(7.500)	(3.679)	21.576
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	30.000	-	4.079	-	(3.922)	30.157
Total		59.167	-	7.667	(7.500)	(7.601)	51.733

As parcelas dos empréstimos têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
2022	2.750	10.000
2023	18.475	18.571
2024	17.650	17.739
2025	8.571	8.571
2026	4.287	4286
	51.733	59.167

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	9% a.a Provável	10% a.a. Possível	11% a.a. Remoto
51.733	Efeito contábil (custo / despesa)	4.656	5.173	5.691

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de 7% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma "pro rata temporis" por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em junho de 2026.

16 Provisões

Descrição	Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Provisão para garantia (i)	4.156	3.515
Provisão para contingências (ii)	259	197
Total	4.415	3.712

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculado com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas.
- (ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 259 mil (R\$ 197 mil em 31 de dezembro de 2021) 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\$ 4.839 mil Consolidado (R\$ 1.988 mil em 31 de dezembro de 2021) 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 financeiras intermediárias.

17 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 2022	31 de Dezembro de 2021
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	500.000	500.000
Total	1.000.000	1.000.000

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

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

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

Conforme reorganização societária realizada pela Companhia em 29 de novembro de 2020 “fato relevante” a Kibutz Administração e Participações S.A deixa de ser a holding operacional da Sugoi S.A, passando o controle para os sócios diretos.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído, sendo assim houve uma distribuição para o Residencial São Mateus no valor de 1MM.

(c) Resultado por ações

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

	Consolidado			
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 Setembro de 2021
Lucro (prejuízo) do resultado (em reais)	(1.996.000)	3.607.000	(4.215.000)	(3.232.000)
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	(1,996)	3,607	(4,215)	(3,232)

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação CVM nº 636/10) – resultado por ação.

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

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

18 Receita líquida

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

	Consolidado			
Descrição	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 Agosto de 2021
Receita de imóveis	106.820	35.158	152.717	53.154
Vendas canceladas	(956)	(716)	(1.323)	(815)
Receita operacional bruta	105.864	34.442	151.394	52.339
Impostos incidentes	(2.196)	(739)	(5.756)	(1.861)
Receita operacional líquida	103.668	33.703	145.638	50.478
Custo com terreno, incorporação, construção	(67.305)	(20.932)	(102.352)	(34.870)
Lucro bruto	36.363	12.771	43.286	15.608
Percentual margem bruto - %	35,1%	1,5%	29,7%	0,6%

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19 Despesas por natureza

Descrição	Controladora						Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021
Despesas comerciais								
Comissões	-	-	-	-	(3.459)	(1.503)	(5.600)	(1.762)
Assessoria e consultoria	-	-	(1.419)	(642)	(218)	(12)	(2.295)	(377)
Propaganda e publicidade	-	-	(133)	847	(3.077)	(1.036)	(5.266)	(1.523)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	-	-	(796)	(35)	(707)	(249)
Despesas com aluguéis	-	-	-	-	(311)	(82)	(144)	(124)
Seguros	-	-	(371)	(183)	-	-	(372)	(163)
Outras despesas comerciais	-	-	(1.010)	(882)	(966)	(922)	(1.105)	(1.094)
	-	-	<u>(2.933)</u>	<u>(860)</u>	<u>(8.827)</u>	<u>(3.590)</u>	<u>(15.488)</u>	<u>(5.291)</u>
Despesas gerais e administrativas								
Assessoria e consultoria	(5.886)	(2.079)	(4.993)	(2.874)	(6.929)	(2.034)	(6.223)	(2.825)
Despesas com pessoal	(2.850)	(702)	(4.245)	(1.604)	(2.850)	(702)	(4.802)	(2.038)
Despesas com aluguéis	(585)	(215)	(643)	(161)	(1.340)	(702)	(643)	(161)
Despesas com materiais de escritório	(285)	(101)	(243)	(23)	(926)	(610)	(957)	(249)
Depreciação	(261)	(135)	(20)	-	(272)	(139)	(36)	(15)
Despesas com cartórios e registros	(221)	(161)	813	851	(844)	(161)	485	535
Seguros	(283)	(283)	-	-	(394)	(283)	(327)	(82)
PDD	-	857	(1.537)	-	(205)	857	(1.538)	-
Outras despesas administrativas	(217)	(217)	(1.069)	(352)	(217)	(217)	(2.037)	(224)
	<u>(10.588)</u>	<u>(3.036)</u>	<u>(11.937)</u>	<u>(4.163)</u>	<u>(13.977)</u>	<u>(3.991)</u>	<u>(16.077)</u>	<u>(5.058)</u>
	<u>(10.588)</u>	<u>(3.036)</u>	<u>(14.870)</u>	<u>(5.023)</u>	<u>(22.804)</u>	<u>(7.581)</u>	<u>(31.565)</u>	<u>(10.349)</u>

20 Resultado financeiro, líquido

Despesas Financeiras	Controladora						Consolidado	
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	-	(47)	(13)
Juros passivos	(6.929)	(1.831)	(6.694)	(3.994)	(10.827)	(2.806)	(8.941)	(5.203)
Multa de mora	(242)	(52)	(13)	-	(366)	(48)	(219)	-
Tarifas bancárias	(300)	(108)	(440)	(261)	(964)	(266)	(1.044)	(473)
	<u>(7.471)</u>	<u>(1.991)</u>	<u>(7.147)</u>	<u>(4.255)</u>	<u>(12.157)</u>	<u>(3.120)</u>	<u>(10.251)</u>	<u>(5.689)</u>

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Receita Financeiras	Controladora								Consolidado
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021	
Descontos financeiros obtidos	80	80	134	134	135	80	201	147	
Juros de aplicação financeira	920	343	144	111	1.044	443	201	112	
	1.000	423	278	245	1.179	523	402	259	
	(6.471)	(1.568)	(6.869)	(4.010)	(10.978)	(2.597)	(9.849)	(5.430)	

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	108.991	(1.858)	119.235	(26.552)
Contribuições sobre as vendas	(4.360)	74	(5.753)	78
	104.631	(1.784)	113.482	(26.474)
Custo a incorrer das unidades vendidas	(68.719)	6.202	(69.806)	27.406
	35.912	4.418	43.676	(7.368)
Percentual da margem bruta a apropriar	34,3%	5%	38,5%	2%

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

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021
Receita apropriada	805.714	34.738	523.923	54.315
Contribuições incidentes sobre receita	(32.229)	(1.390)	(20.957)	(2.173)
	773.485	33.348	502.966	52.142
Custo apropriado	(535.045)	(18.274)	(345.836)	(32.360)
Lucro bruto	238.440	15.074	157.130	19.782
Margem bruta apropriada - %	30,83%	1%	31,24%	1%

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2021	01 de Julho a 30 de Setembro de 2021
Unidades vendidas em construção	68.719	(6.202)	61.506	(27.406)
Unidades não vendidas em construção	59.322	530	10.615	(7.037)
Custo orçado a incorrer	128.041	(5.672)	72.121	(34.443)
Estoque imóveis em construção	26.707	2.487	31.189	(3.137)
Custo total a ser apropriado no futuro	154.748	(3.185)	103.310	(37.580)

22 Seguros

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

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

23 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

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

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações 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:

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	
ATIVOS FINANCEIROS					
Caixa e equivalentes de caixa	11.088	19.278	16.480	29.385	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	67.930	69.486	Custo amortizado
Partes relacionadas	78.497	69.383	8.965	15.852	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	796	815	17.394	29.569	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	82.999	80.605	108.478	107.370	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.957	5.998	193.993	187.873	Custo amortizado
Partes relacionadas	129.217	112.971	-	458	Custo amortizado

Risco de crédito

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

<u>Valor contábil</u>	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes – 4	67.930	69.486

Risco de taxa de juros

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

Operação aumento de risco	Posição em 30/09/2022	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	16.480	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	1.936	1.452	967
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	108.478	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	12.746	15.925	19.114

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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez

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

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

Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

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

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

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

- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

(b) Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	16.480	29.385
Contas a receber	4	67.930	69.486
Total		84.410	98.871

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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.

24 Pandemia – Covid-19 – Coronavírus

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

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

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

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

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

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

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

Até o momento, não há medidas adicionais relevantes em curso para o período encerrado em 30 de Setembro de 2022.