

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

SUGOI S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas



Relatório da Administração – Exercício 2022

São Paulo, 30 de março de 2023 – É com satisfação que a SUGOI S/A apresenta ao mercado o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Como poderá ser observado, ressaltamos os resultados positivos apresentados, com crescimento de vendas, melhoria de margem bruta de nossos negócios em relação ao primeiro semestre, controle das despesas gerais e administrativas; que, em conjunto, ocasionaram uma significativa melhora de nossa margem EBITDA em relação ao primeiro semestre.

Continuamos com o desafio financeiro, de reperfilamento de dívidas, com o intuito de compatibilizar prazos e taxas, que em conjunto com nosso resultado operacional, será fundamental para alavancar o crescimento da SUGOI S/A para o nosso landbank de R\$ 4 bilhões apresentados.

DESTAQUES

- As vendas brutas do ano totalizaram R\$ 206,9 milhões;
- A receita líquida do ano totalizou R\$ 164,7 milhões;
- A Companhia encerrou o exercício de 2022 com a Margem Bruta de 32%;
- O Lucro Líquido do exercício foi de R\$ 3,2 milhões;
- O Landbank da Companhia alcançou um VGV potencial de R\$ 4 bilhões.

Considerações Covid-19

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

Nossas operações continuam nos canteiros de obra e acreditamos 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.

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

Diante de tantas incertezas e ajustes diários nas diretrizes governamentais, consideramos possíveis impactos em nossa operação, mas temos realizados pautas frequentes para tentar antecipar os problemas, de maneira a minimizá-los. Acreditamos também que o cenário futuro é de uma perspectiva de melhoria contínua e gradual, sem retrocessos de *lockdowns*, na medida que a população vem sendo vacinada.

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e vendas contratadas

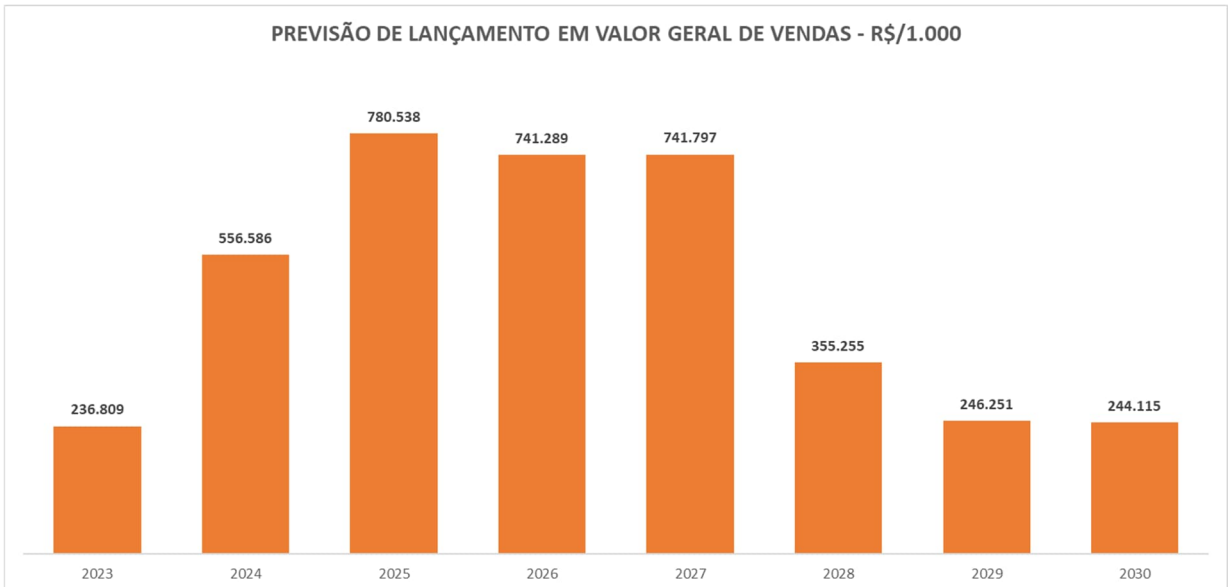
A Companhia realizou dois lançamentos no ano de 2022: o empreendimento Mirai Parque do Carmo – condomínio 5, em um total de 246 unidades com um VGV de R\$ 47 milhões, e o empreendimento Vida & Alegria - condomínio 12, em um total de 192 unidades com um VGV de R\$ 31 milhões.

As vendas brutas da Companhia totalizaram R\$ 206,9 milhões no ano de 2022, uma redução em relação ao ano de 2021 onde a Companhia totalizou R\$ 241 milhões de vendas brutas. Isso se deu devido menor quantidade de lançamentos pela Companhia.

Em 2022, a Companhia repassou junto ao agente financeiro um total de 946 unidades, correspondendo a um valor financiado total de R\$ 148 milhões.

Previsão de Crescimento

A Companhia prevê um crescimento ao longo dos próximos anos usando o seu landbank contratado e em estudo gerando um VGV total aproximado de R\$ 4 bilhões. Abaixo a Companhia apresenta o VGV projetado até 2030.



Inadimplência de clientes

A Companhia vem fazendo ações direcionadas a recuperação da carteira do pro soluto, apresentando uma melhora significativa no índice de inadimplência. Atualmente, a carteira de pro soluto com atrasos até 90 dias representa cerca de 85% da carteira total. Em relação ao primeiro semestre de 2022 houve uma melhora de 7 pontos percentuais.

Projetos concluídos e projetos em construção

A Companhia entregou no ano de 2022 o empreendimento Residencial Vida & Alegria, condomínio 4, 5 e 6, e Sports Gardens da Amazônia, condomínio 1 modulo 1, cujo total de unidades somadas é de 902 apartamentos correspondendo a um VGV total de R\$ 150 milhões, um total de 648 unidades e um VGV de R\$ 94 milhões. Atualmente, temos 14 canteiros de obras em execução, em um total de mais de 3 mil unidades.

Endividamento

Buscando adequação das taxas e prazos de financiamentos a Companhia iniciou o processo de reestruturação do endividamento junto as instituições financeiras.

Banco de terrenos

Em dezembro de 2022, o banco de terrenos da Companhia representa um VGV estimado em R\$ 4 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 8 anos.

Receita operacional

A receita operacional líquida do ano de 2022 totalizou R\$ 164,7 milhões, uma redução de R\$ 4,3 milhões (22%) se comparada com 211 milhões do exercício de 2021. Isso se deu devido redução de lançamentos pela Companhia e consequente menor quantidade de canteiros, além do estágio avançado das obras cujo reconhecimento da maior parte da receita ocorreu em anos anteriores.

Custos dos imóveis

No ano de 2022, o custo dos imóveis totalizou R\$ 111 milhões, uma redução (67,4% ROL) se comparado aos R\$ 144,5 milhões (68,5% ROL) de custos em 2021.

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2022, as despesas com comercialização, marketing e vendas totalizaram R\$ 12,9 milhões (7,8% ROL), apresentando uma redução de R\$ 5,6 milhões em relação ao mesmo período em 2021 onde tivemos um total de R\$ 18,5 milhões (8,8% ROL). Estas despesas são compostas, majoritariamente, por: Apropriação de comissões e premiações de vendas realizadas, como também pagamentos de ITBI e emolumentos dos repasses dos clientes, cujas despesas são arcadas pelos empreendimentos no momento do repasse. Além de propaganda e publicidade dos produtos que estão em fase de lançamento. Estande de vendas e apartamento decorado. Marketing Institucional e patrocínios.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 20 milhões (12% ROL) no ano 2022, uma redução se comparado a R\$ 24 milhões (11,4% ROL) em relação ao mesmo período do ano de 2021. A redução de despesas administrativas faz parte de uma otimização de processos da Companhia.

EBITDA

No ano de 2022, o EBITDA ficou em R\$ 20,8 milhões com a margem de 12,6%, um aumento da margem em 3,4 pontos percentuais se comparado com o ano de 2021 onde reportamos um EBITDA de R\$ 19 milhões com a margem de 9,2%. Aumento esse que demonstra controle de OPEX com reduções de G&A, controle dos custos de obra, bem como a recuperação de vendas.

Lucro do exercício

No ano de 2022 reportamos um resultado positivo de R\$ 3,2 milhões, uma redução se comparado com o ano de 2021, onde reportamos um resultado positivo de R\$ 6,3 milhões, ainda sim, a Companhia apresentou uma recuperação em relação ao resultado reportado até primeiro semestre do ano de 2022, onde tivemos um resultado negativo de R\$ -5,6 milhões. Esta recuperação se deu através da estratégia da Companhia em mitigar o resultado negativo, sendo um conjunto da recuperação de vendas, melhoria de custos, com aumento de margem bruta, bem como redução de G&A, com conseqüente melhoria da margem EBITDA.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

Não foram propostos dividendos a pagar, nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76.

Auditores Independentes

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

São Paulo, 30 de março de 2023.

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

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

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

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

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

Continuidade operacional

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas utilizando-se do pressuposto da continuidade operacional, tendo como premissa o fato de que a Companhia e suas controladas estão em atividade e irão manter-se em operação. Essa premissa leva em consideração o pressuposto de que a diretoria não pretende liquidar a entidade ou interromper as operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista além dessas.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas consideram os seguintes temas que poderiam ter reflexo significativo na continuidade da Companhia:

- Reestruturações na diretoria e na gerência dos principais departamentos, com o objetivo principal de reverter os resultados negativos e queda nas vendas das unidades em construção e concluídas;
- Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 10 e 15, a Companhia possui saldos de empréstimos e financiamentos e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que totalizam R\$ 85.341 mil na controladora e R\$ 114.984 mil no consolidado. O passivo junto às instituições financeiras é uma das dívidas mais relevantes para a Companhia, e o sucesso ou não nas renegociações ou liquidações impactará significativamente no plano de ação estruturado pela Administração para a Companhia reverter sua situação operacional e financeira; e
- Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, a Companhia possui saldo de terrenos para incorporação que totaliza R\$ 8.033 mil na controladora e R\$ 254.330 mil no consolidado. Os terrenos estão classificados para lançamento e se espera que a Companhia possua geração de caixa suficiente para tal.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a relevância dos eventos e seus potenciais impactos na continuidade operacional da Companhia.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Análise da avaliação financeira e operacional preparada pela Companhia quanto ao plano de retomada da captação de terrenos e reanálise de projetos;
- Reuniões periódicas com a Administração para entendimento dos futuros lançamentos em 12 meses e como os projetos seriam financiados;
- Reunião com a Administração para compreender como as dívidas estão sendo renegociadas e potenciais impactos na liquidez e solvência da Companhia;
- Leitura do novo contrato de Cédula de Crédito Bancário (CCB) firmado subsequentemente em 20 de março de 2023, de acordo com a Nota Explicativa nº 24 (b) e (c) que endereça a liquidação de parte da dívida financeira, validação dos registros e divulgações realizadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas;
- Obtenção junto às instituições financeiras de confirmação dos saldos em aberto (circularização); e
- Revisão dos laudos de avaliação dos terrenos e validação dos registros e divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

No decorrer de nossa auditoria, não identificamos ajustes com relação a essas transações, bem como na divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que o pressuposto de continuidade utilizado pela Companhia é adequado na preparação e divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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



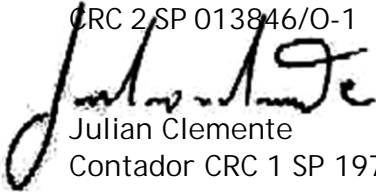
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

São Paulo, 30 de março de 2023.



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



Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Sugoi S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de Dezembro de 2022
(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	11.159	19.278	19.254	29.385
Contas a receber	4	-	-	41.537	44.021
Imóveis a comercializar	5	-	6.741	47.959	33.756
Créditos diversos	6	4.470	2.914	12.034	6.631
Impostos e contribuições a compensar		411	306	710	506
Despesas antecipadas		143	332	5.207	7.191
		<u>16.183</u>	<u>29.571</u>	<u>126.701</u>	<u>121.490</u>
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	35.700	25.465
Imóveis a comercializar	5	8.033	1.212	232.923	234.180
Créditos diversos	6	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	9	84.078	69.383	7.105	15.852
Impostos e contribuições a compensar	-	-	22	-	22
		<u>92.111</u>	<u>70.617</u>	<u>279.870</u>	<u>279.661</u>
Investimentos	7	192.795	166.062	-	3.574
Imobilizado	8	340	278	1.422	1.442
Intangível	8	656	1.005	656	1.005
		<u>285.902</u>	<u>237.962</u>	<u>281.948</u>	<u>285.682</u>
Total do ativo		<u><u>302.085</u></u>	<u><u>267.533</u></u>	<u><u>408.649</u></u>	<u><u>407.172</u></u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.
 Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2022
 (Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	14.550	11.697	33.479	30.434
Certificados de recebíveis Imobiliários	15	11.725	10.000	11.725	10.000
Fornecedores	11	541	815	17.529	29.569
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.186	1.462	16.208	9.969
Contas a pagar	13	1.535	1.350	1.662	1.493
Adiantamentos de clientes e outros	14	-	5.998	9.036	22.314
Partes relacionadas	9	138.811	112.971	995	458
		<u>168.348</u>	<u>144.293</u>	<u>90.634</u>	<u>104.237</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	21.548	9.741	32.262	17.769
Certificados de recebíveis Imobiliários	15	37.518	49.167	37.518	49.167
Conta corrente com sociedade por conta de participação		1.405	1.405	1.405	1.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	-	-	1.564	2.646
Contas a pagar	13	164	656	665	1.362
Adiantamentos de clientes e outros	14	4.592	-	175.022	165.559
Provisões	16	-	-	4.766	3.712
Provisões para perda em investimentos	7	17.371	12.751	3.833	3.745
		<u>82.598</u>	<u>73.720</u>	<u>257.035</u>	<u>245.365</u>
Total do passivo		<u>250.946</u>	<u>218.013</u>	<u>347.669</u>	<u>349.602</u>
Patrimônio Líquido					
	17				
Capital social		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		49.939	48.134	49.938	48.134
Ajuste acumulado de conversão		-	186	-	186
		<u>51.139</u>	<u>49.520</u>	<u>51.138</u>	<u>49.520</u>
Participação dos não controladores		-	-	9.842	8.050
Total patrimônio líquido		<u>51.139</u>	<u>49.520</u>	<u>60.980</u>	<u>57.570</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>302.085</u>	<u>267.533</u>	<u>408.649</u>	<u>407.172</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	18	-	-	164.723	211.276
Custos das vendas	18	-	-	(111.210)	(144.592)
Lucro bruto	18	-	-	53.513	66.684
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(14.299)	(18.149)	(20.085)	(24.051)
Despesas com comercialização	19	-	(1.683)	(12.906)	(18.570)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(1.397)	729	(123)	(3.635)
Resultado de equivalência patrimonial	7	25.772	28.579	-	(1.205)
		10.076	9.476	(33.114)	(47.461)
Lucro antes do resultado financeiro		10.076	9.476	20.399	19.223
Despesas financeiras	20	(9.940)	(4.785)	(16.106)	(9.257)
Receitas financeiras	20	1.669	7	1.931	179
Resultado financeiro líquido		(8.271)	(4.778)	(14.175)	(9.078)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.805	4.698	6.224	10.145
Imposto de renda e contribuição social - correntes	12	-	-	(3.073)	(3.573)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	12	-	-	-	(235)
Lucro líquido do exercício		1.805	4.698	3.151	6.337
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				1.805	4.698
Participação de não controladores				1.346	1.639
Lucro básico e diluído por ação	17 c	1.805	4.698		

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado abrangente do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	1.805	4.698	3.151	6.337
Ajuste de conversão em controladas	-	186	-	186
(=) Resultado abrangente do exercício	1.805	4.884	3.151	6.523
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			1.805	4.884
Participação de não controladores			1.346	1.639
	-	-	3.151	6.523

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia				Total	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão			
Saldo em 1º de janeiro de 2021	1.000	200	43.438	48	44.686	6.456	51.142
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(45)	(45)
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	138	138	-	138
Lucro líquido do exercício	-	-	4.696	-	4.696	1.639	6.335
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>48.134</u>	<u>186</u>	<u>49.520</u>	<u>8.050</u>	<u>57.570</u>
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(186)	(186)	-	(186)
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	445	445
Lucro líquido do exercício	-	-	1.805	-	1.805	1.346	3.151
Saldos em 31 de Dezembro de 2022	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>49.939</u>	<u>-</u>	<u>51.139</u>	<u>9.841</u>	<u>60.980</u>

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individuais e consolidadas.

Sugoi S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício	18c	1.805	4.698	3.151	6.337
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	47	44	62	234
Amortização		349	-	349	-
Provisões para garantia de obras e contingências	16	-	-	1.011	711
Impostos diferidos	12	-	-	-	235
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	5.730	3.745	8.486	6.376
Encargos sobre CRI	15	10.057	7.922	10.057	7.922
Encargos sobre Debentures	15	-	123	-	123
Perdas de crédito estimadas (PCE)	4	-	-	223	-
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	2.423	1.953
Ajuste de conversão patrimonial		(187)	136	(187)	138
Resultado de equivalência patrimonial	7	(25.772)	(28.579)	-	1.205
		(7.971)	(11.911)	25.575	25.234
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(10.397)	(30.079)
Imóveis a comercializar	5	(80)	(44)	(12.946)	(745)
Impostos e contribuições a compensar		(83)	(78)	(182)	(9)
Créditos diversos	6	(1.556)	(1.069)	(5.403)	261
Despesas com vendas a apropriar		189	124	1.984	704
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	(276)	593	5.740	8.394
Fornecedores	11	(274)	624	(12.040)	12.940
Contas a pagar	13	(307)	(2.027)	(485)	(3.544)
Adiantamento de clientes	14	(1.406)	(479)	(3.815)	(31.689)
		(11.764)	(14.267)	(11.969)	(18.533)
Imposto de renda e contribuição social pagos					
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	10 e 15	(16.518)	(8.813)	(19.253)	(10.793)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais					
		(28.282)	(23.080)	(31.804)	(31.257)
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido					
No imobilizado	8	(109)	749	(42)	44
No intangível		-	(1.005)	-	(1.005)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos					
		3.550	(1.635)	4.065	(2.721)
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	10	22.201	44.055	40.173	72.756
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	10 e 15	(16.733)	(26.537)	(31.849)	(47.786)
Partes relacionadas	9	11.145	2.796	9.284	(5.637)
Dividendos pagos		-	-	-	(48)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos					
		16.613	20.314	17.608	19.285
Redução de caixa e equivalentes de caixa					
		(8.119)	(4.401)	(10.131)	(14.693)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício					
		19.278	23.679	29.385	44.078
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício					
		11.159	19.278	19.254	29.385
Redução de caixa e equivalentes de caixa					
		(8.119)	(4.401)	(10.131)	(14.693)

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

Sugoi S.A.

Demonstrações do valor adicionado do exercício findo em 31 de Dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	168.052	216.297
Outras receitas	-	-	(123)	(3.635)
	-	-	167.929	212.662
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(111.211)	(144.593)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(9.721)	(12.941)	(22.412)	(28.114)
Outros	(1.397)	729	-	-
	(11.118)	(12.212)	(133.623)	(172.707)
Valor adicionado bruto	(11.118)	(12.212)	34.306	39.955
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(47)	(44)	(62)	(234)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(11.165)	(12.256)	34.244	39.721
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	25.772	28.579	-	(1.205)
Receitas financeiras	1.669	7	1.932	180
	27.441	28.586	1.932	(1.025)
Valor adicionado total a distribuir	16.276	16.330	36.176	38.696
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.890	5.952	3.890	6.188
Comissões sobre venda	-	-	5.591	7.190
Honorários de diretoria	6	85	6	85
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	6.402	8.829
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	9.940	4.785	16.106	9.257
Aluguéis	635	810	1.030	810
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido do exercício	1.805	4.698	1.805	4.698
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.346	1.639
	16.276	16.330	36.176	38.696

As notas explicativas são parte integrante da demonstração contábil individual e consolidada.

1 Contexto operacional

A Sugoi S.A. e suas controladas (“Companhia”) têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção 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. Adicionalmente a gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado. A Companhia desenvolve 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.

Os projetos da Companhia estão presentes nas cidades de São Paulo, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 24.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

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

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

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

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Declaração de conformidade

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

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

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 29 de março de 2023.

2.2 Base de preparação

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Demonstrações contábeis individuais

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

2.2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas:

(a) Controladas

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2022	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-Pessegue 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%

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegue I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2022	31/12/2021
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Development USA, LLC (i)	-	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	
	31/12/2022	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 XXXVI 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".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

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

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

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4 Ajuste a valor presente

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

2.5 Instrumentos financeiros

Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 9), empréstimos e financiamentos (Nota 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.

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 têm a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da Companhia.

2.8 Imobilizado

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

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

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

2.10 Fornecedores

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

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

2.11 Provisões

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

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

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

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

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

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:

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

2.13 Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

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

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

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 20% a 25% 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:

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

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

2.14 Lucro básico e diluído por ação

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

2.15 Novos pronunciamentos emitidos

Para as seguintes normas ou alterações a Administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alteração na Norma IAS 8/CPC 23 - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- b) Alteração na Norma IAS 12/CPC 32 - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- c) Alteração na Norma IFRS 17/CPC 50 - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023;
- d) Alteração na Norma IFRS 16/CPC 06 - trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024;
- e) Alteração na Norma IAS 1/CPC 26:
- a. 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, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024;

- b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

demonstrações contábeis

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Caixa e Bancos	2.382	2.733	10.328	12.711
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	8.777	16.545	8.926	16.674
Total	11.159	19.278	19.254	29.385

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

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

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
11.159	Efeito contábil (custo / despesa)	1.227	1.116	1.004

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
19.254	Efeito contábil (custo / despesa)	2.118	1.925	1.733

4 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Receita de vendas apropriada	870.760	705.775
Ajuste a valor presente (AVP)	(5.534)	(3.111)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(2.876)	(2.653)
(-) Valor recebido	(787.216)	(631.403)
	75.134	68.608
Outras contas a receber	2.103	878
Circulante	41.537	44.021
Não Circulante	35.700	25.465

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no exercício de 2022 de 5,26% (5,26% em 31 de dezembro de 2021).

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Contas a receber de vendas apropriadas	870.760	705.775
Total recebimento	(787.216)	(631.403)
Receita de vendas a apropriar (*)	117.211	104.414
Total de contas a receber	200.755	178.786
Adiantamento de clientes	(536)	(7.057)
Total da carteira líquida a receber	200.219	171.729

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

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	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Saldo inicial	(3.111)	(1.135)
Adições	(3.787)	(2.072)
Reversões	1.364	96
Saldo final	(5.534)	(3.111)

c) Movimentação de perdas de crédito esperadas (PCE)

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Saldo inicial	(2.653)	-
Adições	(2.781)	(2.653)
Reversões	2.558	-
Saldo final	(2.876)	(2.653)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Terrenos para incorporação (i)	8.033	7.953	254.330	233.871
Imóveis em construção	-	-	19.071	31.577
Juros capitalizados	-	-	6.153	789
Imóveis concluídos	-	-	1.328	1.699
Total	8.033	7.953	280.882	267.936
Circulante	-	6.741	47.959	33.756
Não circulante	8.033	1.212	232.923	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.

a) Custo de unidade em estoques

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Custo total incorrido	607.602	505.405
Custo apropriado de unidades vendidas	(581.050)	(471.340)
Custo de unidades em estoque	26.552	34.065

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Adiantamentos a fornecedores	2.188	2.025	10.142	5.741
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	831	831	831	831
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	10.612	8.620	10.612	8.620
Outros	289	889	484	889
PCE	(9.450)	(9.450)	(10.035)	(9.450)
Total	4.470	2.914	16.176	10.773
Circulante	4.470	2.914	12.034	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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

a) Movimentação da PCE

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Saldo inicial	(9.450)	(9.450)
Adições	(1.848)	-
Reversões	1.263	-
Saldo final	(10.035)	(9.450)

7 Investimentos

Descrição	Controladora	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	175.423	153.311
Provisão para passivo a descoberto (b)	17.372	12.751
Investimentos (a)	192.795	166.062
Reclassificação para o passivo (b)	(17.372)	(12.751)
Total	175.423	153.311

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31 de Dezembro de 2022
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.174	(699)	-	5.475
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.281	424	-	12.705
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.550	(5)	-	1.545
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(23)	(1)	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	66.576	14.189	-	80.765
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(413)	(50)	-	(463)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	39.858	879	-	40.738
Residencial Jacú-Pessego 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	18.391	-	43.834
Residencial Idemori SPE Ltda	(548)	(11)	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(86)	(1)	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	9.625	(2.864)	-	6.761
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(35)	(1)	-	(36)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.567)	(7)	-	(2.574)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(1.251)	(2.750)	-	(4.001)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(35)	(2)	-	(37)
Residencial São Jose SPE Ltda	(1.667)	(529)	-	(2.196)
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	(27)	(1)	-	(28)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(22)	(1)	-	(23)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(13)	(6)	-	(19)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(10)	(1)	-	(11)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(5)	(65)	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(554)	(522)	-	(1.075)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(195)	(103)	-	(298)

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Controlada	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31 de Dezembro de 2022
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(5)	(1)	-	(6)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(502)	(310)	-	(812)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(19)	(7)	-	(26)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(258)	(1)	-	(259)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(26)	(1)	-	(27)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(6)	(18)	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(37)	-	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(19)	(103)	-	(122)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(21)	(2)	-	(23)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(11)	(1)	-	(12)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(214)	(1)	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(3)	(9)	-	(12)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(1)	(11)	-	(12)

Controlada	31 de Dezembro de 2021	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31 de Dezembro de 2022
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	-	-	(1)
Residencial Vila União SPE LTDA	(1)	(3)	194	190
Residencial Atibaia SPE Ltda	(1)	(5)	250	244
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)	(2)	-	(3)
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 XXXVI SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.745)	(88)	-	(3.833)
Sugoi LLC	4.016	-	(4.016)	-
Total	153.311	25.683	(3.572)	175.423

8 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Instalações	10% a.a	44	43	44	43
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	220	210	308	402
Benfeitorias	20% a.a	31	31	31	31
Veículos	20% a.a	11	-	864	735
Imóveis	4% a.a	175	88	347	341
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
Total		1.610	1.501	2.723	2.681
Depreciação acumulada		(265)	(218)	(296)	(234)
Amortização acumulada		(349)	-	(349)	-
Total		996	1.283	2.078	2.447

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31 de Dezembro de 2021	Adições	Baixas	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	Adições	Baixas	31 de Dezembro de 2022
Instalações	43	1	-	44	43	1	-	44
Móveis e utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e equipamentos	210	10	-	220	295	13	-	308
Benfeitorias	31	-	-	31	31	-	-	31
Veículos	-	11	-	11	735	184	(55)	864
Imóveis	88	88	(1)	175	447	172	(272)	347
Direito de uso de imóvel	1.005	-	-	1.005	1.005	-	-	1.005
Total	1.501	110	(1)	1.610	2.680	370	(328)	2.723
Depreciação acumulada	(218)	-	(47)	(265)	(234)	-	(62)	(296)
Amortização acumulada	-	-	(349)	(349)	-	-	(349)	(349)
Total	1.283	110	(397)	996	2.447	370	(739)	2.078

9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Ativo não circulante	84.078	69.383	7.105	15.852
Passivo circulante	(138.811)	(112.971)	(995)	(458)
Total	(54.733)	(43.588)	6.110	15.394

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro 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	-	-	1.740	1.739
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.743	1.626	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	-	11.150
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	833	624	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.191	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.	16.700	20.171	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	603	602	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.709	2.701	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	4.639	4.729	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	274	269	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	177	550	177
Residencial São José SPE Ltda.	5.624	4.086	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	811	569	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2.962	391	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	797	729	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	561	560	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	2	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	73	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	647	777	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	23.148	17.150	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	811	810	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	5.533	3.486	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	745	722	16	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.579	2.526	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	27	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	128	121	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	364	18	364	18

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	12	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	3.823	1.005	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	140	137	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	51	49	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	226	224	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	1	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	495	472	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	-	65	175	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	1	84	179	-
Residencial Bragança SPE Ltda	45	42	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	418	-	-	-
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	-	-	-

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	419	419	419	419
Ronaldo Yoshio Akaqui	446	446	446	446
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo (Varandas 03)	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco (Varandas 03)	-	-	179	179
Total	84.078	69.383	7.105	15.852

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.645	11.514	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.410	6.402	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	244	378	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	19.387	5.965	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	57.923	57.353	-	-
Kibutz Administração e Participações Ltda	-	108	-	108
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	44.202	31.131	931	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	-	-	-	199
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	-	31
Residencial Bragança SPE Ltda	-	-	64	-
Montanha Vermelha Participações S.A.	-	120	-	120
Total	138.811	112.971	995	458
Circulante	138.811	112.971	995	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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 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	
					31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a.	3.500	5.000	3.500	5.000
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	16.063	11.108
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	13.579	15.603
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	663	1.158	663	1.158
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	5.735	7.681	5.735	7.681
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	20.843	-	20.843	-
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	4.255	5.542	4.255	5.542
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.000	1.000	1.000	1.000
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	102	28	102	82
Cheque especial	Banco Santander	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	-	1	-
Cheque especial	Banco ABC Brasil S.A.	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	1.029	-	1.029
					36.098	21.438	65.741	48.203
Circulante					14.550	11.697	33.479	30.434
Não circulante					21.548	9.741	32.262	17.769

Evolução do Endividamento:

Instituição	Modalidade	Controladora					
		31 de Dezembro de 2021	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2022
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	5.000	-	613	(1.667)	(446)	3.500
Banco Pine	CCB	5.542	-	1.140	(1.174)	(1.253)	4.255
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.158	-	121	(371)	(245)	663
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	7.681	1.039	1.322	(3.010)	(1.297)	5.735
Banco Red Asset	CCB	-	20.743	2.536	(512)	(1.924)	20.843
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	17	-	-	(17)	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	28	-	-	-	(28)	-
Banco Pine	Cheque especial	-	402	-	-	(300)	102
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	1.029	2	-	-	(1.030)	-
		21.438	22.203	5.732	(6.734)	(6.540)	36.098

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Instituição	Modalidade						Consolidado
		31 de Dezembro de 2021	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Dezembro de 2022
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	5.000	-	613	(1.667)	(446)	3.500
Banco Pine	CCB	5.542	-	1.140	(1.174)	(1.253)	4.255
Banco Daycoval S.A.	CCB	1.158	-	121	(371)	(245)	663
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	7.681	1.039	1.322	(3.010)	(1.297)	5.735
Banco Red Asset	CCB	-	20.743	2.534	(512)	(1.922)	20.843
Caixa Econômica Federal	SFH	11.108	17.970	582	(12.573)	(1.024)	16.063
Banco Santander	Finame	15.603	-	2.174	(2.543)	(1.655)	13.579
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	17	-	-	(17)	1.000
Banco Itaú	Cheque especial	82	-	-	-	(82)	-
Banco Pine	Cheque especial	-	402	-	-	(300)	102
Banco Santander	Cheque especial	-	2	-	-	(1)	1
Banco ABC Brasil S.A.	Cheque especial	1.029	1	-	-	(1.030)	-
		48.203	40.174	8.486	(21.850)	(9.272)	65.741

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora			Consolidado
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
2022	-	11.697	-	30.434
2023	14.550	6.275	39.784	14.302
2024	9.792	3.466	14.201	3.467
2025	4.442	-	4.442	-
2026	4.442	-	4.442	-
2027	2.872	-	2.872	-
	36.098	21.438	65.741	48.203

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
36.098	Efeito contábil (custo / despesa)	3.971	3.610	3.249

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
65.741	Efeito contábil (custo / despesa)	7.232	6.574	5.917

11 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Vencidos	80	647	626	16.333
A vencer até 30 dias	277	167	10.692	9.930
A vencer entre 31 e 60 dias	56	1	1.297	1.342
A vencer entre 61 e 90 dias	128	-	273	181
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	36	21
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	7	1.120
A vencer após 180 dias	-	-	4.598	642
A vencer total	461	168	16.903	13.236
Total	541	815	17.529	29.569

12 Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Obrigações tributárias	383	501	503	503
Obrigações trabalhistas	299	268	631	430
Impostos retidos na fonte	504	693	2.576	2.751
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	10.828	6.339
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	3.234	2.592
Total	1.186	1.462	17.772	12.615
Circulante	1.186	1.462	16.208	9.969
Não circulante	-	-	1.564	2.646

13 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Aquisição de participações societárias	1.000	1.002	1.000	1.002
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	127	65
Aluguéis a pagar	699	1.004	699	1.005
Outros	-	-	-	283
Total	1.699	2.006	2.326	2.855
Circulante	1.535	1.350	1.663	1.493
Não circulante	164	656	663	1.362

14 Adiantamentos de clientes e outros

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	848	7.033
Credores por imóveis compromissados	4.592	5.998	183.210	180.840
Total	4.592	5.998	184.058	187.873
Circulante	-	5.998	9.036	22.314
Não circulante	4.592	-	175.022	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.

15 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AFI + CFR	DI + 7% a.a	19.086	29.167	19.086	29.167
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AFI + CFR	DI + 6,25 % a.a	30.157	30.000	30.157	30.000
Total				49.243	59.167	49.243	59.167
Circulante				11.725	10.000	11.725	10.000
Não circulante				37.518	49.167	37.518	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
							31 de Dezembro de 2022
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	29.167	-	4.575	(10.000)	(4.655)	19.087
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	30.000	-	5.482	-	(5.326)	30.156
Total		59.167	-	10.057	(10.000)	(9.981)	49.243

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
2022	-	10.000
2023	18.736	18.571
2024	17.650	17.739
2025	8.571	8.571
2026	4.286	4.286
	49.243	59.167

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	9% a.a.	10% a.a.	11% a.a.
		Provável	Possível	Remoto
49.243	Efeito contábil (custo / despesa)	4.432	4.924	5.417

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidos de juros remuneratórios de 7% e 6,25% (respectivamente) ao ano sobre o valor nominal, calculados de forma “*pro rata temporis*” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em junho de 2026. Os certificados de recebíveis imobiliários possuem covenants vinculados, sendo que o CRI da 39ª série da 1ª emissão da Travessia, a cláusula 4.19.2, item “I” da Escritura de Emissão de Debêntures foi descumprida. Porém, conforme Assembleia Geral Extraordinária (AGE) datada em 01.07.2022, foi aprovado a concessão de uma dispensa (“waiver”) em relação ao descumprimento de índice da dívida consolidada sobre o EBITDA, devendo tal índice ser observado nas Demonstrações Financeiras para o ano de 2023.

16 Provisões

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Provisão para garantia (i)	4.625	3.515
Provisão para contingências (ii)	141	197
Total	4.766	3.712

- (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\$ 141 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\$ 5.779 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 demonstrações contábeis.

17 Patrimônio líquido

(a) Capital

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

	31 de Dezembro 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.

(b) Lucros

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

(c) Resultado por ações

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do resultado (em reais)	3.151.000	6.337.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	<u>3,151</u>	<u>6,337</u>

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

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Receita de imóveis	168.620	217.620
Vendas canceladas	(568)	(1.323)
Receita operacional bruta	168.052	216.297
Impostos incidentes	(3.329)	(5.021)
Receita operacional líquida	164.723	211.276
Custo com terreno, incorporação, construção	(111.210)	(144.592)
Lucro bruto	53.513	66.684
Percentual margem bruto - %	32,5%	31,6%

19 Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(6.126)	(7.189)
Assessoria e consultoria	-	(1.052)	(83)	(721)
Propaganda e publicidade	-	(631)	(4.749)	(7.420)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(1.435)	(1.114)
Despesas com aluguéis	-	-	(403)	(229)
Seguros	-	-	-	(1)
Outras despesas comerciais	-	-	(110)	(1.896)
	-	(1.683)	(12.906)	(18.570)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(1.071)	(7.179)	(3.723)	(9.417)
Despesas com pessoal	(10.859)	(5.952)	(10.859)	(6.188)
Despesas com aluguéis	(635)	(810)	(639)	(810)
Despesas com materiais de escritório	-	(705)	-	(1.118)
Depreciação	(395)	(218)	(412)	(234)
Despesas com cartórios e registros	(331)	(161)	(2.730)	(517)
Seguros	(322)	-	(778)	(411)
PDD	-	(3.124)	-	(3.581)
Outras despesas administrativas	(686)	-	(944)	(1.775)
	(14.299)	(18.149)	(20.085)	(24.051)
	<u>(14.299)</u>	<u>(19.832)</u>	<u>(32.991)</u>	<u>(42.621)</u>

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

20 Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Despesas Financeiras				
Descontos concedidos	-	-	-	(54)
Juros passivos	(9.291)	(4.068)	(14.409)	(6.666)
Multa de mora	(6)	(163)	(142)	(1.206)
Tarifas bancárias	(643)	(554)	(1.555)	(1.331)
	(9.940)	(4.785)	(16.106)	(9.257)
Receita Financeira				
Descontos financeiros obtidos	3	7	150	179
Juros de aplicação financeira	1.666	-	1.781	-
	1.669	7	1.931	179
	(8.271)	(4.778)	(14.175)	(9.078)

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Consolidado

Descrição	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	117.211	104.414
Contribuições sobre as vendas	(4.688)	(4.177)
	112.523	100.237
Custo a incorrer das unidades vendidas	(72.964)	(66.750)
	39.559	33.487
Percentual da margem bruta a apropriar	35,2%	33,4%

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

Consolidado

Descrição	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Receita apropriada	870.760	705.775
Contribuições incidentes sobre receita	(34.830)	(28.231)
	835.930	677.544
Custo apropriado	(581.050)	(471.342)
Lucro bruto	254.880	206.202
Margem bruta apropriada - %	30,49%	30,43%

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

Consolidado

Descrição	31 de Dezembro de 2022	31 de Dezembro de 2021
Unidades vendidas em construção	72.964	66.750
Unidades não vendidas em construção	34.139	39.270
Custo orçado a incorrer	107.103	106.020
Estoque imóveis em construção	19.071	31.577
Custo total a ser apropriado no futuro	126.174	137.597

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:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	11.159	19.278	19.254	29.385	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	77.237	69.486	Custo amortizado
Partes relacionadas	84.078	69.383	7.105	15.852	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	541	815	17.529	29.569	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	85.341	80.605	114.984	107.370	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	5.998	184.058	187.873	Custo amortizado
Partes relacionadas	138.811	112.971	995	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.

Valor contábil	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de clientes – 4	77.237	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 31/12/2022	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	19.254	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.262	1.696	1.130
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	114.984	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	13.511	16.880	20.260

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

Risco operacional

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

(b) Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	19.254	29.385
Contas a receber	4	77.237	69.486
Total		96.491	98.871

(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 Eventos subsequentes**(a) Supremo Tribunal Federal (“STF”) muda entendimento relacionado com a coisa julgada em matéria tributária**

Nos anos 1990 algumas empresas obtiveram decisões favoráveis do Poder Judiciário para o não recolhimento da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), embasadas pelo argumento de que, por ser calculada sobre a mesma base de cálculo do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica (“IRPJ”) haveria uma possível bitributação e, portanto, sua cobrança seria inconstitucional.

No julgamento de Ação Direta Inconstitucional (“ADI”) 15, ocorrida no ano de 2007, o STF afirmou a constitucionalidade da contribuição e, conseqüentemente, a obrigatoriedade de seu recolhimento.

Desde então era aguardado o julgamento dos Recursos Extraordinários (“RE”) 949.297 e 955.227, em sede de repercussão geral, em que o STF apreciaria o limite da coisa julgada em matéria tributária, o que ocorreu no último dia 8 de fevereiro de 2023. Como resultado, o STF determinou que uma decisão definitiva (transitada em julgado, sem possibilidade de recurso), quando atribuída sobre tributos recolhidos de forma continuada, ou seja, aqueles que se repetem periodicamente, perde seus efeitos no momento em que a Corte se pronunciar em sentido contrário.

Como a matéria tem por base os efeitos da ADI de 2007, o SFT entende que não há o que se falar em efeitos de modulação a partir de 2023, retroagindo os seus efeitos da decisão do SFT até 2007.

Com base na referida decisão, mesmo após a decisão final de um processo específico para a afastar a incidência de determinado tributo, em havendo decisão do STF posterior, fixada em repercussão geral ou em controle concentrado de constitucionalidade, em sentido contrário, ou seja, pela legitimidade da exigência do tributo, o contribuinte será obrigado a fazer o seu recolhimento a partir da data do julgamento do STF, sendo que as coisas julgadas suscetíveis de serem alcançadas por essa nova decisão do STF são aquelas de trato continuado em matéria tributária, ou seja, aqueles tributos que se repetem continuamente, por exemplo que se calculam e recolhem em bases mensais, trimestrais ou anuais.

Assim, os pressupostos para que a coisa julgada individualmente formada deixe de produzir seus efeitos passam a ser:

- A entidade tenha uma sentença transitada em julgado afastando a exigência de um tributo; e
- O STF defina, em repercussão geral ou em controle concentrado, a constitucionalidade da exigência afastada pela decisão individual obtida pela empresa em momento posterior ao do trânsito em julgado em julgado individual, não sendo qualquer decisão do STF que cessará a coisa julgada, mas apenas as proferidas sob o rito de repercussão geral ou de controle concentrado.

Como resultado do acima, a Companhia, em conjunto com seus assessores jurídicos, avaliou seu histórico de processos tributários, não se limitando à matéria tratada na ADI 15, mas em busca de outras que possam ser afetadas pela decisão do STF do dia 08 de fevereiro de 2023 e, como resultado desta avaliação, em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, não identificou ações sujeitas aos impactos da decisão do STF conforme acima e, portanto, concluiu não haver impactos significativos em suas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2022.

(b) Reforço de caixa no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB)

Em 20.03.2023, a Companhia realizou uma Ata de Reunião do Conselho de Administração para aprovar a contratação de uma operação de reforço de caixa no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R\$ 55.000.000,00.

(c) Amortização e quitação de empréstimos e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 23.03.2023, a Companhia liquidou parte da dívida perante a instituição financeira Banco RED ASSET, um montante de R\$ 14,4 milhões.

Em 24.03.2023, a Companhia efetuou a quitação da 39ª série e da 60ª série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), um montante de R\$ 38,3 milhões.