

SUGOI S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias  
individuais e consolidadas  
Em 31 de março de 2023

SUGOI S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas  
Em 31 de março de 2023

Conteúdo

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

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados - Informação suplementar

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

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

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

## Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

## Ênfase

### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.9.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado".

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

São Paulo, 30 de junho de 2023.

Sugoi S.A.  
 Balanços patrimoniais em 31 de Março de 2023  
 (Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	554	11.159	6.509	19.254
Contas a receber	4	-	-	47.180	41.537
Imóveis a comercializar	5	-	-	40.905	47.959
Créditos diversos	6	1.840	4.470	9.559	12.034
Impostos e contribuições a compensar		630	411	855	710
Despesas antecipadas		110	143	3.910	5.207
		<u>3.134</u>	<u>16.183</u>	<u>108.918</u>	<u>126.701</u>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	4	-	-	49.618	35.700
Imóveis a comercializar	5	8.151	8.033	252.188	232.923
Créditos diversos	6	-	-	4.142	4.142
Partes relacionadas	9	84.607	84.078	6.795	7.105
		<u>92.758</u>	<u>92.111</u>	<u>312.743</u>	<u>279.870</u>
Investimentos	7	203.411	192.795	594	-
Imobilizado	8	330	340	1.411	1.422
Intangível	8	533	656	533	656
		<u>297.032</u>	<u>285.902</u>	<u>315.281</u>	<u>281.948</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>300.166</u></u>	<u><u>302.085</u></u>	<u><u>424.199</u></u>	<u><u>408.649</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Sugoi S.A.  
 Balanços patrimoniais em 31 de Março de 2023  
 (Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	68.438	14.550	96.212	33.479
Certificados de recebíveis Imobiliários	15	-	11.725	-	11.725
Fornecedores	11	562	541	23.620	17.529
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.600	1.186	17.791	16.208
Contas a pagar	13	1.525	1.535	1.621	1.662
Adiantamentos de clientes e outros	14	-	-	12.359	9.036
Partes relacionadas	9	144.216	138.811	7.234	995
		<u>216.341</u>	<u>168.348</u>	<u>158.837</u>	<u>90.634</u>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	10	10.459	21.548	11.562	32.262
Certificados de recebíveis Imobiliários	15	-	37.518	-	37.518
Conta corrente com sociedade por conta de participação		1.405	1.405	1.405	1.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	-	-	4.117	1.564
Contas a pagar	13	42	164	540	665
Adiantamentos de clientes e outros	14	4.600	4.592	180.297	175.022
Provisões	16	-	-	5.366	4.766
Provisões para perda em investimentos	7	15.101	17.371	-	3.833
		<u>31.607</u>	<u>82.598</u>	<u>203.287</u>	<u>257.035</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>247.948</u>	<u>250.946</u>	<u>362.124</u>	<u>347.669</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	17	1.000	1.000	1.000	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		51.018	49.939	51.018	49.938
		<u>52.218</u>	<u>51.139</u>	<u>52.218</u>	<u>51.138</u>
Participação dos não controladores		-	-	9.857	9.842
<b>Total patrimônio líquido</b>		<u>52.218</u>	<u>51.139</u>	<u>62.075</u>	<u>60.980</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>300.166</u>	<u>302.085</u>	<u>424.199</u>	<u>408.649</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

## Sugoi S.A.

## Demonstrações do resultado do período findo em 31 de Março de 2023

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida	18	-	-	64.949	34.167
Custos das vendas	18	-	-	(45.161)	(22.584)
Lucro bruto	18	-	-	19.788	11.583
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(6.319)	(4.186)	(9.523)	(5.274)
Despesas com comercialização	19	-	-	(3.873)	(2.821)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		4.448	(2.333)	3.807	(2.659)
Resultado de equivalência patrimonial	7	8.908	4.909	(424)	-
		7.037	(1.610)	(10.013)	(10.754)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		7.037	(1.610)	9.775	829
Despesas financeiras	20	(6.120)	(2.252)	(7.190)	(3.816)
Receitas financeiras	20	162	277	261	316
Resultado financeiro líquido		(5.958)	(1.975)	(6.929)	(3.500)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		1.079	(3.585)	2.846	(2.671)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	12	-	-	(425)	(556)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	12	-	-	(882)	(100)
Lucro líquido (prejuízo) do período		1.079	(3.585)	1.539	(3.327)
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				1.079	(3.585)
Participação de não controladores				460	258
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	18 c	1.079	(3.585)		

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Sugoi S.A.

Demonstrações do resultado abrangente do período findo em 31 de Março de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.079	(3.585)	1.539	(3.327)
Ajuste de conversão em controladas	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	<u>1.079</u>	<u>(3.585)</u>	<u>1.539</u>	<u>(3.327)</u>
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia			1.079	(3.585)
Participação de não controladores			460	258
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.539</u>	<u>(3.327)</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.



Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de Março de 2023

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia					Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão	Total		
Saldo em 1° de janeiro de 2022	1.000	200	48.134	186	49.520	8.050	57.570
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(186)	(186)	-	(186)
Prejuízo do período	-	-	(3.585)	-	(3.585)	258	(3.327)
Saldos em 31 de março de 2022	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>44.549</u>	<u>-</u>	<u>45.749</u>	<u>8.308</u>	<u>54.057</u>
Saldo em 1° de janeiro de 2023	1.000	200	49.939	-	51.139	9.842	60.981
Aumento (redução) de capital social	-	-	-	-	-	(445)	(445)
Lucro líquido do período	-	-	1.079	-	1.079	460	1.539
Saldos em 31 de março de 2023	<u>1.000</u>	<u>200</u>	<u>51.018</u>	<u>-</u>	<u>52.218</u>	<u>9.857</u>	<u>62.075</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

## Sugoi S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa do período findo em 31 de Março de 2023

(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do período	18c	1.079	(3.585)	1.539	(3.327)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	12	11	16	15
Amortização		123	21	123	21
Provisões para garantia de obras e contingências	16	-	-	601	407
Impostos diferidos	12	-	-	882	100
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	3.877	903	4.923	1.886
Encargos sobre CRI	15	3.192	2.632	3.192	2.632
Perdas de crédito estimadas (PCE)	4	-	-	1.453	-
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	1.712	(183)
Ajuste de conversão patrimonial		-	(187)	-	(187)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(8.908)	(4.909)	424	-
		(625)	(5.114)	14.865	1.364
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(22.726)	(3.603)
Imóveis a comercializar	5	(118)	-	(12.211)	612
Impostos e contribuições a compensar		(219)	(54)	(145)	(148)
Créditos diversos	6	2.630	612	2.475	290
Despesas com vendas a apropriar		33	91	1.297	600
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	414	48	3.255	1.400
Fornecedores	11	21	239	6.091	(5.944)
Contas a pagar	13	(132)	(631)	(167)	(897)
Adiantamento de clientes	14	8	-	8.598	(430)
		2.012	(4.809)	1.332	(6.756)
Imposto de renda e contribuição social pagos					
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	10 e 15	(21.871)	(3.560)	(22.296)	(4.703)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais					
		(19.859)	(8.369)	(20.964)	(11.559)
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido					
No imobilizado	7	(3.978)	4.016	(5.296)	3.574
	8	(2)	(11)	(5)	139
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos					
		(3.980)	4.005	(5.301)	3.713
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	10	58.729	302	64.895	3.780
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	10 e 15	(50.371)	(3.720)	(57.924)	(11.623)
Partes relacionadas	9	4.876	(547)	6.549	831
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos					
		13.234	(3.965)	13.520	(7.012)
Redução de caixa e equivalentes de caixa					
		(10.605)	(8.329)	(12.745)	(14.858)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do período					
		11.159	19.278	19.254	29.385
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do período					
		554	10.949	6.509	14.527
Redução de caixa e equivalentes de caixa					
		(10.605)	(8.329)	(12.745)	(14.858)

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

## Sugoi S.A.

## Demonstrações do valor adicionado do período findo em 31 de Março de 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	66.365	34.878
Outras receitas	-	-	3.807	(2.659)
	-	-	70.172	32.219
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(45.162)	(22.585)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(5.050)	(2.526)	(9.613)	(5.256)
Outros	4.448	(2.333)	-	-
	(602)	(4.859)	(54.775)	(27.841)
Valor adicionado bruto	(602)	(4.859)	15.397	4.378
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(12)	(32)	(16)	(36)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(614)	(4.891)	15.381	4.342
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	8.908	4.909	(424)	-
Receitas financeiras	162	277	262	317
	9.070	5.186	(162)	317
Valor adicionado total a distribuir	8.456	295	15.219	4.659
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	1.142	1.375	1.142	1.440
Comissões sobre venda	-	-	2.454	1.106
Honorários de diretoria	-	6	-	6
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	2.723	1.367
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	6.120	2.252	7.190	3.816
Aluguéis	115	247	171	251
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.079	(3.585)	1.079	(3.585)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	460	258
	8.456	295	15.219	4.659

As notas explicativas são parte integrante das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

## 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de forma consistente em relação ao ano anterior, salvo indicação em contrário.

### 2.1 Declaração de conformidade

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

---

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de junho de 2023.

## **2.2 Base de preparação**

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

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

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

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

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

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

### **2.2.1 Informações financeiras intermediárias individuais**

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

As informações financeiras 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.

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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

**2.2.2 Consolidação**

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

**(a) Controladas**

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

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi 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%

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2022</b>
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Vila União SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Atibaia SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Bragança SPE Ltda.	50%	50%
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	95%	95%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda	-	33,33%

**(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:

	Lucro real	Lucro presumido	RET
<b>Base</b>	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.

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 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:

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”;

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

---

- 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;

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

- 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.

### 3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Caixa e Bancos	146	2.382	5.389	10.328
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	408	8.777	1.120	8.926
<b>Total</b>	<b>554</b>	<b>11.159</b>	<b>6.509</b>	<b>19.254</b>

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
554	Efeito contábil (custo / despesa)	61	55	50

  

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
6.509	Efeito contábil (custo / despesa)	716	651	586

**4 Contas a receber**

Descrição	Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Receita de vendas apropriada	938.929	870.760
Ajuste a valor presente (AVP)	(7.246)	(5.534)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(4.329)	(2.876)
(-) Valor recebido	(832.692)	(787.216)
	<b>94.662</b>	<b>75.134</b>
Outras contas a receber	2.136	2.103
Circulante	47.180	41.537
Não Circulante	49.618	35.700

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no primeiro trimestre de 2023 de 5,26% (5,26% em 31 de dezembro de 2022).

**a) Carteira líquida a receber**

	Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Contas a receber de vendas apropriadas	938.929	870.760
Total recebimento	(832.692)	(787.216)
Receita de vendas a apropriar (*)	93.162	117.211
Total de contas a receber	199.399	200.755
Adiantamento de clientes	(1.179)	(536)
<b>Total da carteira líquida a receber</b>	<b>198.220</b>	<b>200.219</b>

(\*) 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 Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Saldo Inicial	(5.534)	(3.111)
Adições	(1.718)	(3.787)
Reversões	6	1.364
Saldo Final	<b>(7.246)</b>	<b>(5.534)</b>

**c) Movimentação de perdas de crédito esperadas (PCE)**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Saldo Inicial	(2.876)	(2.653)
Adições	(1.480)	(2.781)
Reversões	27	2.558
<b>Saldo Final</b>	<b>(4.329)</b>	<b>(2.876)</b>

**5 Imóveis a comercializar**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Terrenos para incorporação (i)	8.151	8.033	256.732	254.330
Imóveis em construção	-	-	26.632	19.071
Juros capitalizados	-	-	8.447	6.153
Imóveis concluídos	-	-	1.282	1.328
<b>Total</b>	<b>8.151</b>	<b>8.033</b>	<b>293.093</b>	<b>280.882</b>
Circulante	-	-	40.905	47.959
Não circulante	8.151	8.033	252.188	232.923

(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**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Custo total incorrido	661.972	607.602
Custo apropriado de unidades vendidas	(625.611)	(581.050)
Custo de unidades em estoque	36.361	26.552

**6 Créditos diversos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Adiantamentos a fornecedores	1.551	2.188	9.660	10.142
Brasinco Incorporações Ltda. (i)	-	831	-	831
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinco Incorporações Ltda. (iii)	9.450	10.612	9.450	10.612
Outros	289	289	484	484
PCE	(9.450)	(9.450)	(10.035)	(10.035)
<b>Total</b>	<b>1.840</b>	<b>4.470</b>	<b>13.701</b>	<b>16.176</b>
Circulante	1.840	4.470	9.559	12.034
Não circulante	-	-	4.142	4.142

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

- (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.

**a) Movimentação da PCE**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Saldo inicial	(10.035)	(9.450)
Adições	-	(1.848)
Reversões	-	1.263
Saldo final	<b>(10.035)</b>	<b>(10.035)</b>

**7 Investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	188.310	175.423
Provisão para passivo a descoberto (b)	15.101	17.372
Investimentos (a)	203.411	192.795
Reclassificação para o passivo (b)	(15.101)	(17.372)
<b>Total</b>	<b>188.310</b>	<b>175.423</b>

**(a) Movimentação dos investimentos**

<b>Controlada</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Adição (redução) de investimentos</b>	<b>31 de Março de 2023</b>
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.475	(456)	-	5.019
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.705	(34)	-	12.671
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.545	(8)	-	1.537
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(24)	-	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	80.765	1.677	-	82.442
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(463)	(1)	-	(464)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	40.738	(22)	-	40.716
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	(217)	(1)	-	(218)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(47)	(1)	-	(48)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(141)	-	-	(141)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	44.370	10.402	-	54.772
Residencial Idemori SPE Ltda	(559)	-	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(87)	-	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	6.761	(1.098)	-	5.663
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(36)	(1)	-	(37)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.574)	(4)	-	(2.578)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(4.001)	(1.523)	-	(5.524)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(37)	-	-	(37)
Residencial São Jose SPE Ltda	(2.196)	(57)	-	(2.253)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(28)	(5)	-	(33)



## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

<b>Controlada</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Adição (redução) de investimentos</b>	<b>31 de Março de 2023</b>
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(23)	-	-	(23)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(19)	(1)	-	(20)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(11)	(1)	-	(12)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(70)	-	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(1.075)	(87)	-	(1.162)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(298)	(11)	-	(309)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(6)	-	-	(6)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(812)	175	-	(637)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(26)	(1)	-	(27)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(259)	(12)	-	(271)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(27)	-	-	(27)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(24)	-	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(37)	-	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(122)	(4)	-	(126)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(23)	-	-	(23)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(12)	-	-	(12)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(215)	-	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(12)	(1)	-	(13)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(12)	-	-	(12)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Residencial Vila União SPE LTDA	190	(5)	(194)	(9)
Residencial Atibaia SPE Ltda	244	(5)	(250)	(10)
Residencial Bragança SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	(2)	(9)	-	(11)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.833)	3.833	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	594	-	594
<b>Total</b>	<b>175.423</b>	<b>13.331</b>	<b>(444)</b>	<b>188.310</b>

## 8 Imobilizado

<b>Descrição</b>	<b>Taxa de depreciação</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	220	220	308	308
Benfeitorias	20% a.a	33	31	33	31
Veículos	20% a.a	11	11	867	864
Imóveis	4% a.a	175	175	346	347
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
<b>Total</b>		<b>1.612</b>	<b>1.610</b>	<b>2.727</b>	<b>2.723</b>
Depreciação acumulada		(277)	(265)	(311)	(296)
Amortização acumulada		(472)	(349)	(472)	(349)
<b>Total</b>		<b>863</b>	<b>996</b>	<b>1.944</b>	<b>2.078</b>

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

**(a) Movimentação do imobilizado**

Descrição	Controladora						Consolidado	
	31 de Dezembro de 2022	Adições	Baixas	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	Adições	Baixas	31 de Março de 2023
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e equipamentos	220	-	-	220	308	-	-	308
Benfeitorias	31	2	-	33	31	2	-	33
Veículos	11	-	-	11	864	3	-	867
Imóveis	175	-	-	175	347	-	-	347
Direito de uso de imóvel	1.005	-	-	1.005	1.005	-	-	1.005
<b>Total</b>	<b>1.610</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1.612</b>	<b>2.723</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>2.728</b>
Depreciação acumulada	(265)	(12)	-	(277)	(296)	(16)	-	(311)
Amortização acumulada	(349)	(123)	-	(472)	(349)	(123)	-	(472)
<b>Total</b>	<b>996</b>	<b>(133)</b>	<b>-</b>	<b>863</b>	<b>2.078</b>	<b>(134)</b>	<b>-</b>	<b>1.944</b>

**9 Partes relacionadas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Ativo não circulante	84.607	84.078	6.795	7.105
Passivo circulante	(144.216)	(138.811)	(7.234)	(995)
<b>Total</b>	<b>(59.609)</b>	<b>(54.733)</b>	<b>(439)</b>	<b>6.110</b>

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A	2.442	2.442	2.442	2.442
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	222	222
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.738	1.740
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.753	1.743	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	881	833	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.191	1.191	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	143	143	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	589	589	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	91	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	16.910	16.700	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	515	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	603	603	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.713	2.709	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	4.962	4.639	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	276	274	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	5.739	5.624	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	821	811	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2.981	2.962	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	830	797	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	566	561	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	5	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	506	647	1	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	24.240	23.148	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	811	811	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	2.479	5.533	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	779	770	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.607	2.579	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	1	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	132	128	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	408	364	409	364

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	13	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	4.925	3.823	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	140	140	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	51	51	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	226	226	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	500	495	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	216	-	-	175
Residencial Atibaia SPE Ltda	283	1	-	179
Residencial Bragança SPE Ltda	48	45	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	437	418	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	8	2	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda	143	2	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	419	419	419	-
Ronaldo Yoshio Akagui	446	446	446	-
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo (Varandas 03)	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco (Varandas 03)	-	-	179	179
<b>Total</b>	<b>84.607</b>	<b>84.078</b>	<b>6.795</b>	<b>7.105</b>

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.656	11.645	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.932	5.410	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	243	244	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	23.847	19.387	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	53.546	57.923	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	49.992	44.202	6.355	931
Residencial Vila União SPE LTDA	-	-	443	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	-	-	168	-
Residencial Bragança SPE Ltda	-	-	64	64
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	-	-	204	-
<b>Total</b>	<b>144.216</b>	<b>138.811</b>	<b>7.234</b>	<b>995</b>
Circulante	144.216	138.811	7.234	995
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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas  
Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(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 Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	3.002	3.500	3.002	3.500
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	15.128	16.063
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	13.727	13.579
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	529	663	529	663
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	5.009	5.735	5.009	5.735
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	9.703	20.843	9.703	20.843
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	3.508	4.255	3.508	4.255
CCB	Banco Modal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 6,25% a.a.	55.343	-	55.243	-
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	1.014	1.000	1.014	1.000
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	600	102	600	102
Cheque especial	Banco Itaú	Não há	Corporativa	8% a.m.	189	-	211	-
Cheque especial	Banco Santander	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	-	-	1
<b>Total</b>					<b>78.897</b>	<b>36.098</b>	<b>107.774</b>	<b>65.741</b>
Circulante					68.438	14.550	96.212	33.479
Não circulante					10.459	21.548	11.562	32.262

### Evolução do Endividamento:

Instituição	Modalidade	Controladora					
		31 de Dezembro de 2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31 de Março de 2023
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	3.500	-	374	(833)	(39)	3002
Banco Pine	CCB	4.255	-	218	(742)	(223)	3.508
Banco Daycoval S.A.	CCB	663	-	23	(138)	(19)	529
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	5.735	-	339	(896)	(169)	5.009
Banco Red Asset	CCB	20.843	2.910	2.580	(9.719)	(6.911)	9.703
Banco Modal	CCB	-	55.000	343	-	-	55.343
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	14	-	-	-	1.014
Banco Itaú	Cheque especial	-	189	-	-	-	189
Banco Pine	Cheque especial	102	616	-	-	(118)	600
<b>Total</b>		<b>36.098</b>	<b>58.729</b>	<b>3.877</b>	<b>(12.328)</b>	<b>(7.479)</b>	<b>78.897</b>

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

**Consolidado**

<b>Instituição</b>	<b>Modalidade</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>	<b>Captação</b>	<b>Apropriação de encargos</b>	<b>Pagamento de principal</b>	<b>Pagamento de juros</b>	<b>31 de Março de 2023</b>
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	eg	-	374	(833)	(39)	3.002
Banco Pine	CCB	4.255	-	218	(742)	(223)	3.508
Banco Daycoval S.A.	CCB	663	-	23	(138)	(19)	529
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	5.735	-	339	(896)	(169)	5.009
Banco Red Asset	CCB	20.843	2.910	2.580	(9.719)	(6.911)	9.703
Banco Modal	CCB	-	55.000	343	-	-	55.343
Caixa Econômica Federal	SFH	16.063	6.144	450	(7.135)	(394)	15.128
Banco Santander	Finame	13.579	-	596	(417)	(31)	13.727
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	14	-	-	-	1.014
Banco Itaú	Cheque especial	-	211	-	-	-	211
Banco Pine	Cheque especial	102	616	-	-	(118)	600
Banco Santander	Cheque especial	1	-	-	-	(1)	-
<b>Total</b>		<b>65.741</b>	<b>64.895</b>	<b>4.923</b>	<b>(19.880)</b>	<b>(7.905)</b>	<b>107.774</b>

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
2023	65.831	14.550	90.299	39.784
2024	7.441	9.792	11.850	14.201
2025	2.232	4.442	2.232	4.442
2026	2.232	4.442	2.232	4.442
2027	1.161	2.872	1.161	2.872
	<b>78.897</b>	<b>36.098</b>	<b>107.774</b>	<b>65.741</b>

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

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

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

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

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
78.897	Efeito contábil (custo / despesa)	8.679	7.890	7.101

  

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
107.774	Efeito contábil (custo / despesa)	11.855	10.777	9.700

## 11 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Vencidos	68	80	2.945	626
A vencer até 30 dias	444	277	14.148	10.692
A vencer entre 31 e 60 dias	-	56	1.752	1.297
A vencer entre 61 e 90 dias	-	128	31	273
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	8	36
A vencer entre 121 e 180 dias	50	-	51	7
A vencer após 180 dias	-	-	4.685	4.598
A vencer total	494	461	20.675	16.903
<b>Total</b>	<b>562</b>	<b>541</b>	<b>23.620</b>	<b>17.529</b>

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

**12 Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Obrigações tributárias	502	383	503	503
Obrigações trabalhistas	755	299	1.511	631
Impostos retidos na fonte	343	504	3.109	2.576
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	12.669	10.828
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	4.116	3.234
<b>Total</b>	<b>1.600</b>	<b>1.186</b>	<b>21.908</b>	<b>17.772</b>
Circulante	1.600	1.186	17.791	16.208
Não circulante	-	-	4.117	1.564

**13 Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Aquisição de participações societárias	1.000	1.000	1.000	1.000
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	94	128
Aluguéis a pagar	567	699	567	699
<b>Total</b>	<b>1.567</b>	<b>1.699</b>	<b>2.161</b>	<b>2.327</b>
Circulante	1.525	1.535	1.621	1.662
Não circulante	42	164	540	665

**14 Adiantamentos de clientes e outros**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	1.513	848
Credores por imóveis compromissados	4.592	4.592	191.135	183.210
Outros	8	-	8	-
<b>Total</b>	<b>4.600</b>	<b>4.592</b>	<b>192.656</b>	<b>184.058</b>
Circulante	-	-	12.359	9.036
Não circulante	4.600	4.592	180.297	175.022

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.

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

## 15 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AFI + CFR	DI + 7% a.a	-	19.086	-	19.086
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AFI + CFR	DI + 6,25 % a.a	-	30.157	-	30.157
<b>Total</b>				-	<b>49.243</b>	-	<b>49.243</b>
Circulante				-	11.725	-	11.725
Não circulante				-	37.518	-	37.518

## Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

Instituição financeira	Modalidade	31 de Dezembro de 2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Consolidado
							31 de Março de 2023
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	19.087	-	1.315	(14.543)	(5.859)	-
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	30.156	-	1.877	(23.501)	(8.532)	-
<b>Total</b>		<b>49.243</b>	-	<b>3.192</b>	<b>(38.044)</b>	<b>(14.391)</b>	-

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
2023	-	18.736
2024	-	17.650
2025	-	8.571
2026	-	4.286
	-	<b>49.243</b>

A Companhia possuía duas dívidas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as quais foram liquidadas em 21 de março de 2023 através de uma operação de empréstimo ponte com uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R\$ 55 M. Essa CCB está diretamente relacionada a uma nova operação de CRI em desenvolvimento, sendo o quadro acima apresentado apenas para efeito comparativo dos saldos dos exercícios anteriores.

## 16 Provisões

Descrição	Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Dezembro de 2022
Provisão para garantia (i)	5.225	4.625
Provisão para contingências (ii)	141	141
<b>Total</b>	<b>5.366</b>	<b>4.766</b>

(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\$ 141 mil em 31 de dezembro de 2022) 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\$ 3.531 mil Consolidado (R\$ 5.779 mil em 31 de dezembro de 2022) 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:

	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Dezembro de 2022</b>
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	500.000	500.000
<b>Total</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

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

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

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

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

### (b) Lucros

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

### (c) Resultado por ações

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Lucro líquido do resultado (em reais)	1.539.000	3.151.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
	1,539	3,151

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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 Março de 2023	31 de Março de 2022
Receita de imóveis	66.394	34.894
Vendas canceladas	(29)	(16)
Receita operacional bruta	66.365	34.878
Impostos incidentes	(1.416)	(711)
Receita operacional líquida	<b>64.949</b>	<b>34.167</b>
Custo com terreno, incorporação, construção	(45.161)	(22.584)
Lucro bruto	19.788	11.583
Percentual margem bruto - %	30,5%	33,9%

**19 Despesas por natureza**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Março de 2022	31 de Março de 2023	31 de Março de 2022
<b>Despesas comerciais</b>				
Comissões	-	-	(2.454)	(1.106)
Assessoria e consultoria	-	-	(31)	(131)
Propaganda e publicidade	-	-	(1.037)	(1.020)
Despesas com estande de vendas e apartamento decorado	-	-	(232)	(400)
Despesas com aluguéis	-	-	(57)	(126)
Outras despesas comerciais	-	-	(62)	(38)
			<b>(3.873)</b>	<b>(2.821)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Assessoria e consultoria	(2.735)	(2.187)	(3.690)	(2.769)
Despesas com pessoal	(1.142)	(1.375)	(1.142)	(1.441)
Despesas com aluguéis	(115)	(247)	(115)	(251)
Despesas com materiais de escritório	(91)	(134)	(204)	(262)
Depreciação	(135)	(32)	(139)	(36)
Despesas com cartórios e registros	(38)	(9)	(1.972)	(172)
Seguros	(41)	-	(136)	(63)
Outras despesas administrativas	(2.022)	(202)	(2.125)	(280)
	<b>(6.319)</b>	<b>(4.186)</b>	<b>(9.523)</b>	<b>(5.274)</b>
	<b>(6.319)</b>	<b>(4.186)</b>	<b>(13.396)</b>	<b>(8.095)</b>

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

**20 Resultado financeiro, líquido**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Março de 2022</b>	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Março de 2022</b>
<b>Despesas Financeiras</b>				
Juros passivos	(5.648)	(2.120)	(6.291)	(3.439)
Multa de mora	(23)	(101)	(145)	(231)
Tarifas bancárias	(449)	(31)	(754)	(146)
	<b>(6.120)</b>	<b>(2.252)</b>	<b>(7.190)</b>	<b>(3.816)</b>
<b>Receita Financeira</b>				
Descontos financeiros obtidos	3	-	68	15
Juros de aplicação financeira	159	277	193	301
	<b>162</b>	<b>277</b>	<b>261</b>	<b>316</b>
	<b>(5.958)</b>	<b>(1.975)</b>	<b>(6.929)</b>	<b>(3.500)</b>

**21 Projetos imobiliários em desenvolvimento**

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Março de 2022</b>
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	93.162	107.710
Contribuições sobre as vendas	(3.726)	(4.308)
	89.436	103.402
Custo a incorrer das unidades vendidas	(62.530)	(74.840)
	26.906	28.562
Percentual da margem bruta a apropriar	30,1%	27,6%

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31 de Março de 2023</b>	<b>31 de Março de 2022</b>
Receita apropriada	938.929	735.195
Contribuições incidentes sobre receita	(37.557)	(29.408)
	901.372	705.787
Custo apropriado	(625.611)	(493.439)
Lucro bruto	275.761	212.348
Margem bruta apropriada - %	30,59%	30,09%

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

Descrição	Consolidado	
	31 de Março de 2023	31 de Março de 2022
Unidades vendidas em construção	62.530	74.840
Unidades não vendidas em construção	43.781	57.502
Custo orçado a incorrer	106.311	132.342
Estoque imóveis em construção	26.632	24.556
Custo total a ser apropriado no futuro	132.943	156.898

**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
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
<b>ATIVOS FINANCEIROS</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	554	11.159	6.509	19.254	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	96.798	77.237	Custo amortizado
Partes relacionadas	84.607	84.078	6.795	7.105	Custo amortizado
<b>PASSIVOS FINANCEIROS</b>					
Fornecedores	562	541	23.620	17.529	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	78.897	85.341	107.774	114.984	Custo amortizado
Terrenos a pagar	-	4.592	191.135	184.058	Custo amortizado
Partes relacionadas	144.216	138.811	7.234	995	Custo amortizado

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

**Risco de crédito**

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

<u>Valor contábil</u>	<u>Consolidado</u>	
	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes – 4	96.798	77.237

**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 31/03/2023	Fator de risco	<u>Consolidado</u>		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	6.509	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	765	573	382
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	107.774	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	12.663	15.821	18.990

**Risco de mercado**

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

**Risco de liquidez**

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

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

**Risco operacional**

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

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

## Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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	
		31/03/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.509	19.254
Contas a receber	4	96.798	77.237
Total		103.307	96.491

**(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****Emissão de Debêntures e quitação da Cédula de Crédito Imobiliário (CCB)**

Em 24 de maio de 2023, ocorreu a escrituração da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com a garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada da Companhia, em um montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Essa emissão de debêntures está sendo coordenada pelo Banco Modal S.A. (coordenador líder) como parte da emissão de um novo CRI, que terá uma classificação de CRI Social.

Através dessa emissão, em 19 de junho de 2023 ocorreu a quitação da CCB junto ao Banco Modal (que foi utilizada para redução das dívidas de CRI Travessia séries 39ª e 60ª e Red Asset), em um montante de R\$ 57,6 M, com conseqüente reperfilamento das dívidas da Companhia anteriormente citadas com prazos alongados e taxas de juros menores.