

Release de Resultados 2T23

Mensagem da Administração

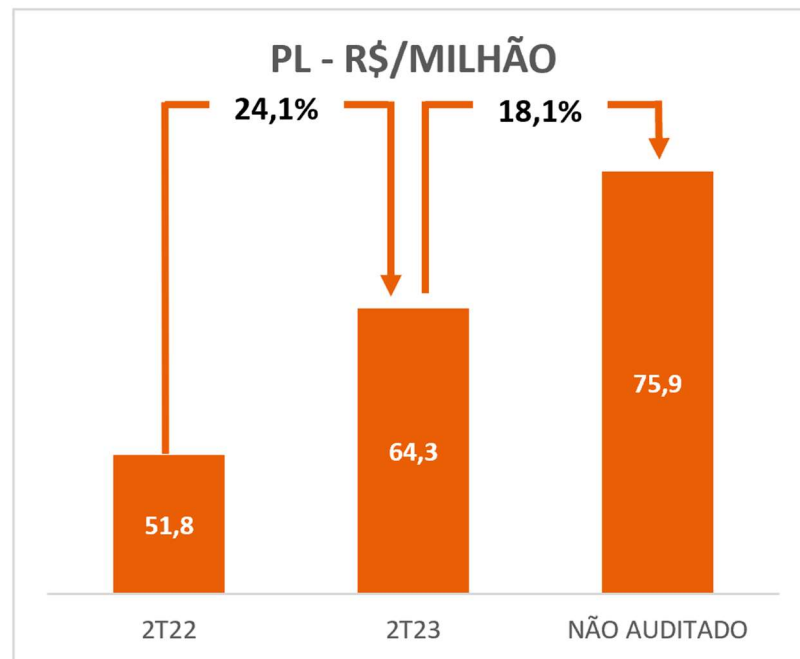
São Paulo, 08 de setembro de 2023 – É com satisfação que a SUGOI S/A apresenta ao mercado o Relatório da Administração e as Informações Contábeis Intermediárias, preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas que são efetivas para as Informações Contábeis Intermediárias, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

A Companhia continua atuando no crescimento das suas vendas, gestão eficiente de custos e despesas, bem como na análise estratégica de oportunidades que gerem resultado econômico no médio e longo prazo. Destacamos os resultados positivos apresentados, com reflexo no crescimento da receita operacional, melhoria de margem bruta de forma consistente e manutenção das margens de despesas comerciais, gerais e administrativas em patamares de benchmark de mercado. Tais resultados contribuíram para uma melhora da margem EBITDA em relação ao primeiro semestre de 2022.

- Em 20 de março de 2023, foi aprovado pela administração da Companhia, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, a celebração de contratação de uma operação de empréstimo ponte no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R\$ 55 milhões, o qual foi utilizado como parte da estratégia de otimização da estrutura de capital para antecipar a quitação de passivos com credores, incluindo a quitação antecipada da 39ª série e da 60ª série dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em um montante de R\$ 38,3 milhões.
- Em 24 de maio de 2023, ocorreu emissão da 5ª (quinta) série de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada da Companhia, em um montante de R\$ 100 milhões. Essa emissão de debêntures lastreou a emissão das 1ª e 2ª séries da 41ª emissão de CRI da OPEA, por meio de oferta pública de distribuição, coordenada pelo Banco Modal S.A. (coordenador líder), que foi liquidada em 19/06/2023. Destaca-se que os CRIs foram qualificados como Sociais, conforme princípios exigidos pela *Social Bond Principles*, da *International Capital Markets Association*. Através dessa emissão de debêntures, a Companhia efetuou as seguintes movimentações de otimização de estrutura de capital e investimento:

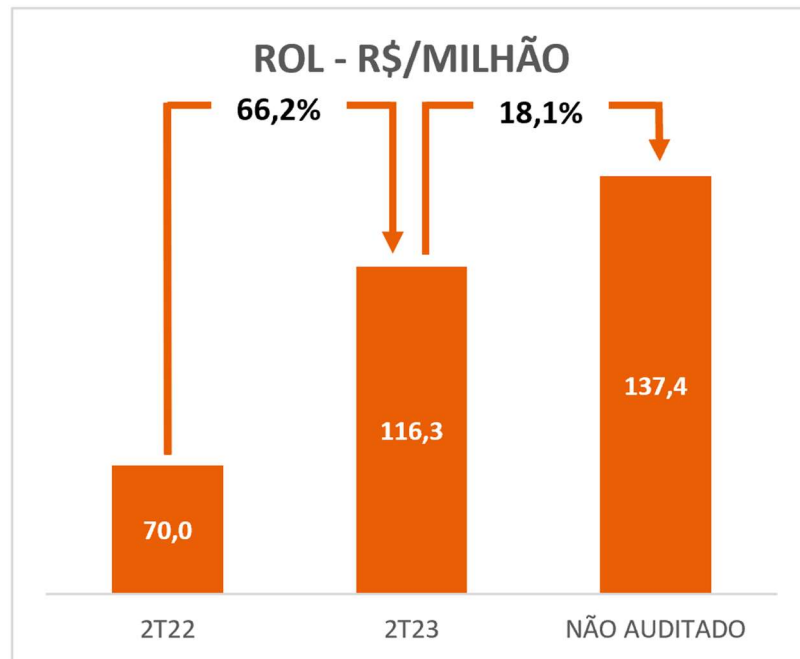
Release de Resultados 2T23

- Quitação da CCB junto ao Banco Modal (empréstimo ponte para o CRI), em um montante de R\$ 57,6 milhões;
- Aquisição da totalidade das cotas do empreendimento Residencial Guarapiranga SPE Ltda, fazendo com que a SUGOI aumentasse sua participação no projeto de 5% para 100%, o que contribuirá positivamente para os resultados futuros da Companhia. Tal transação ocorreu pelo valor de R\$ 24,3 milhões e envolveu a quitação da dívida atrelada ao projeto, junto ao Banco Pine;
- Os resultados desta incorporação estarão devidamente contabilizados nas demonstrações financeiras dos próximos trimestres, assim que os atos societários sejam conclusos, de forma que pela sua relevância apresentamos abaixo o resultado pro-forma, não auditado, referente a esta aquisição caso estivesse refletido nas DFs de 2T/23:



Tal aquisição estratégica terá impacto positivo na receita operacional e na geração de recebíveis, de forma que para fins comparativos, a incorporação do Guarapiranga representaria 18,1% de incremento na ROL de 2T/23. Esperamos que este resultado seja de magnitude similar para os próximos trimestres.

Release de Resultados 2T23

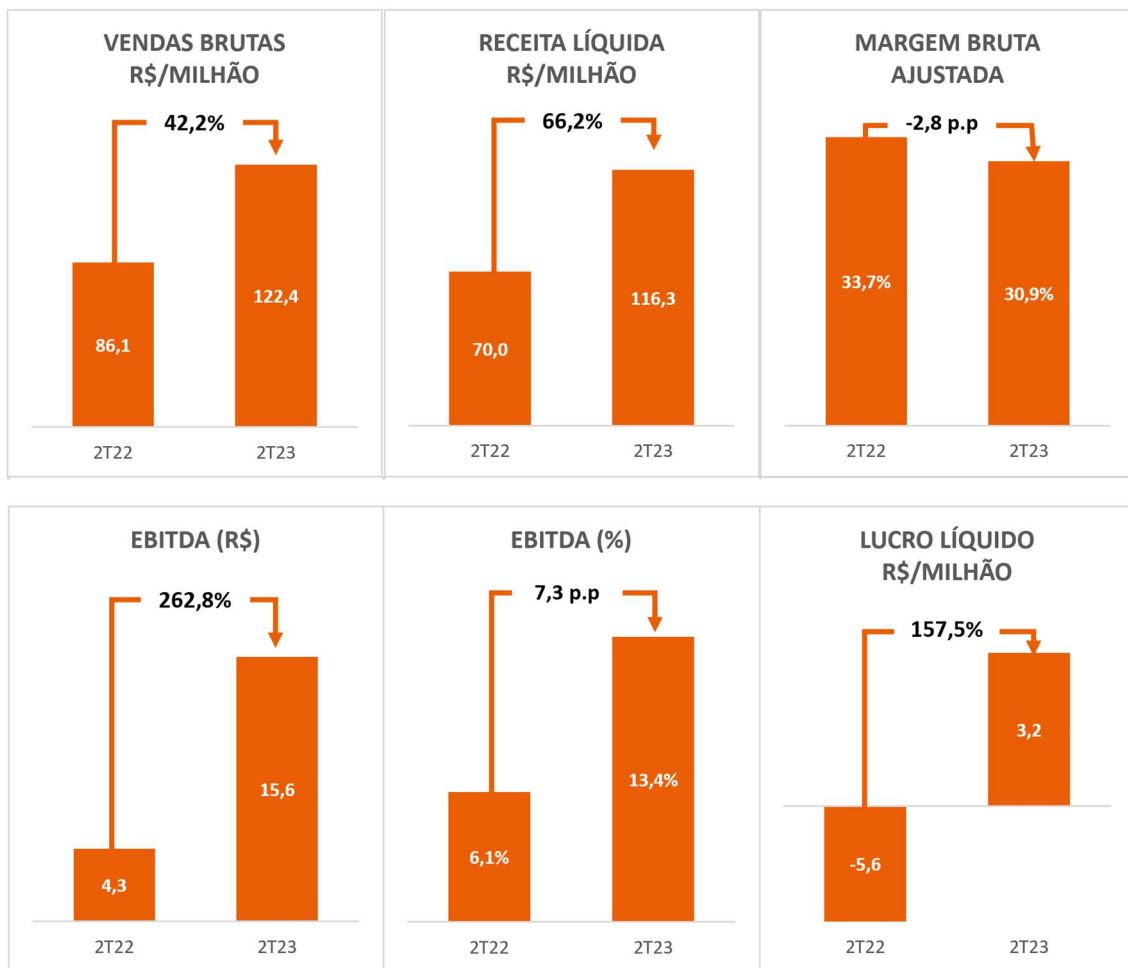


Continuamos com o foco estratégico de atuação conjunta no aprimoramento da estrutura de capital, gestão eficiente do fluxo financeiro, foco no desenvolvimento de novas estratégias de venda e gestão das margens operacionais, o que será fundamental para alavancar o crescimento da SUGOI S/A e contribuir para o aumento de nosso landbank, atualmente em R\$ 4 bilhões.

DESTAQUES

- As vendas brutas do primeiro semestre totalizaram R\$ 122,4 milhões, representando um aumento de R\$ 36,3 milhões em relação ao 2T22, aumento de 42,2%;
- A receita líquida do primeiro semestre totalizou R\$ 116,3 milhões, representando um aumento de R\$ 46,3 milhões em relação ao 2T22, aumento de 66,2%;
- A Companhia encerrou o primeiro semestre de 2023 com a Margem Bruta de 30,9%, representando uma queda de 2,8 p.p em relação ao 2T22;
- O Lucro Líquido do primeiro semestre foi de R\$ 3,2 milhões, representando um aumento de 157,5% em relação ao 2T22;
- O Landbank da Companhia se manteve com VGV potencial de R\$ 4 bilhões.

Release de Resultados 2T23



Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos

A Companhia realizou dois lançamentos no primeiro semestre de 2023:

- Empreendimento Vida & Alegria - condomínio 11, em um total de 120 unidades com um VGV de R\$ 23 milhões;
- Empreendimento Mirai Campinas Jardim do Lago, condomínio 1 – módulo 2, em um total de 240 unidades com um VGV de R\$ 52 milhões.

Vendas contratadas

As vendas brutas da Companhia totalizaram R\$ 122,4 milhões no primeiro semestre de 2023, um aumento de R\$ 36,3 milhões em relação ao primeiro semestre de 2022, onde a Companhia totalizou R\$ 86,1 milhões de vendas brutas. Isso se deu devido a maior quantidade de lançamentos efetuados pela Companhia, a nova estratégia comercial com reativação das pastas

Release de Resultados 2T23

de clientes e recomposição dos preços de vendas nos empreendimentos em andamento, bem como reajuste do preço final da unidade no programa Minha Casa Minha Vida.

No primeiro semestre de 2023, a Companhia repassou junto ao agente financeiro um total de 566 unidades, correspondendo a um valor financiado total de R\$ 95,6 milhões, um aumento de R\$ 62,2 (186,2%) se comparado ao primeiro semestre de 2022, onde a Companhia totalizou R\$ 33,4 milhões e 235 unidades repassadas junto ao agente financeiro.

Inadimplência de clientes

Atualmente, a carteira de pro soluto com contratos que possuem valores atrasados acima de 90 dias representa cerca de 19,02% da carteira total. A Companhia vem efetuando ações direcionadas a recuperação da carteira do pro soluto, tais como: Feirões de atendimento ao cliente, criação de área específica para tratativas dos contratos atrasados acima de 90 dias, utilização de ferramentas de cobrança e escritórios especializados em cobranças.

Projetos concluídos e projetos em construção

A Companhia emitiu dois Habite-se no primeiro semestre de 2023: Empreendimento Residencial Vida & Alegria, condomínio 7 composto de 224 unidades, empreendimento Mira Parque do Carmo condomínio 1, composto de 246 unidades.

Atualmente, temos 15 canteiros de obras em execução, em um total de mais de 3,2 mil unidades em construção.

Banco de terrenos

No primeiro semestre de 2023, o banco de terrenos da Companhia representa um VGV estimado em R\$ 4 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 7 anos.

Receita líquida

A receita líquida do primeiro semestre de 2023 totalizou R\$ 116,3 milhões, um aumento de R\$ 46,3 milhões (66,2% ROL) se comparada com R\$ 69,9 milhões do primeiro semestre de 2022. Isso se deu devido ao aumento de lançamentos pela Companhia e registro contábil conforme avanço de obra (POC).

Custos dos imóveis

No primeiro semestre de 2023, o custo dos imóveis totalizou R\$ 80,4 milhões, um aumento (69,1% ROL) se comparado aos R\$ 46,4 milhões (66,3% ROL) de custos no primeiro semestre de 2022. Tal movimento é decorrente da evolução prevista do avanço de obra (POC).

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No primeiro semestre de 2023, as despesas com comercialização, marketing e vendas totalizaram R\$ 10,1 milhões (8,6% ROL), apresentando um aumento de R\$ 4,8 milhões em

Release de Resultados 2T23

relação ao mesmo período em 2022 onde tivemos um total de R\$ 5,2 milhões (7,5% ROL). Estas despesas são compostas, majoritariamente, por: Apropriação de comissões e premiações de vendas realizadas, como também pagamentos de ITBI e emolumentos dos repasses dos clientes, cujas despesas são arcadas pelos empreendimentos no momento do repasse. Além de, propaganda e publicidade dos produtos que estão em fase de lançamento, investimento em estande de vendas e apartamento decorado, bem como Marketing Institucional e patrocínios.

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 11,2 milhões (9,6% ROL) no primeiro semestre de 2023, um aumento de R\$ 1,2 milhões se comparado a R\$ 10 milhões (14,3% ROL) em relação ao mesmo período do ano de 2022.

EBITDA

No primeiro semestre de 2023, o EBITDA ficou em R\$ 15,6 milhões, atingindo uma margem de 13,4%, em linha com os melhores benchmarks do setor. Além disso, tal resultado representou um aumento de 7,3 pontos percentuais na margem, em comparação com o mesmo período do ano de 2022 onde reportamos um EBITDA de R\$ 4,3 M, com margem de 6,1%. Este aumento é fruto do controle do OPEX, devido a eficiência no manejo do G&A, controle dos custos de obra, bem como a recuperação de vendas.

Lucro do período

No primeiro semestre de 2023 reportamos um resultado positivo de R\$ 3,2 milhões, uma reversão significativa em comparação ao mesmo período do ano de 2022, onde reportamos um resultado negativo de -R\$ 5,6 milhões.

Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos

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

Auditores Independentes

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

Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri