

Release de Resultados 3T23

Mensagem da Administração

São Paulo, 29 de dezembro 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 e manutenção das margens de despesas comerciais, gerais e administrativas em patamares de benchmark de mercado. Tais resultados contribuíram para uma melhora do EBITDA em relação ao terceiro trimestre de 2022.

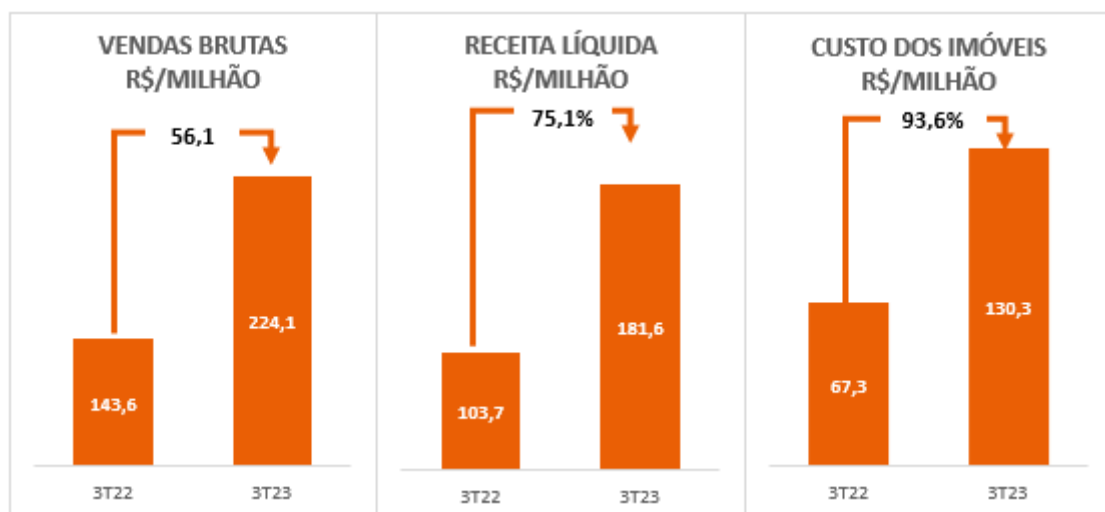
- Em 20 de março de 2023, foi aprovado pela administração da Companhia, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, a celebração de contratação de uma operação de empréstimo ponte no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R\$ 55 milhões, o qual foi 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 3T23

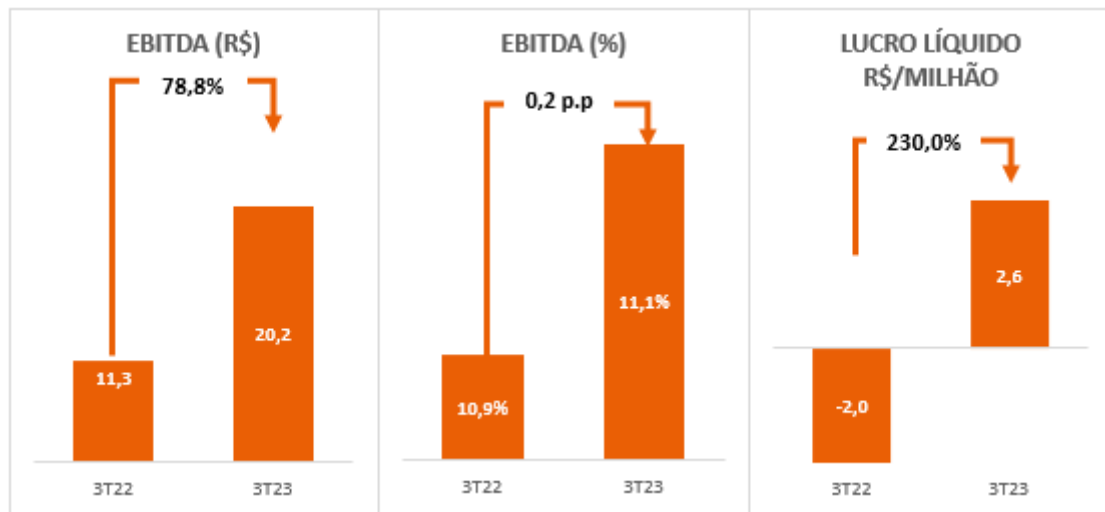
- Quitação da CCB junto ao Banco Modal (empréstimo ponte para o CRI), em um montante de R\$ 57,6 milhões;
- Em 12 de setembro de 2023, ocorreu a aquisição da totalidade das cotas do empreendimento Residencial Guarapiranga SPE Ltda, fazendo com que a SUGOI aumentasse sua participação no projeto de 5% para 100%. Movimento esse que já está refletindo positivamente nas demonstrações financeiras do terceiro trimestre de 2023 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;

DESTAQUES

- As vendas brutas do terceiro trimestre totalizou R\$ 224,1 milhões, representando um aumento de R\$ 80,5 milhões em relação ao 3T22, aumento de 56,1%;
- A receita líquida do terceiro trimestre totalizou R\$ 181,6 milhões, representando um aumento de R\$ 77,9 milhões em relação ao 3T22, aumento de 75,1%;
- O Lucro Líquido do terceiro trimestre foi de R\$ 2,6 milhões, representando um aumento de 228,2% em relação ao 3T22;
- O Landbank da Companhia se manteve com VGV potencial de R\$ 4 bilhões.



Release de Resultados 3T23



Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos

A Companhia realizou três lançamentos até o terceiro trimestre 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.
- Empreendimento Reserva Parque, condomínio 2 – módulo 1, em um total de 297 unidades com um VGV de R\$ 83 milhões.

Vendas contratadas

As vendas brutas da Companhia totalizaram R\$ 224,1 milhões no terceiro trimestre de 2023, um aumento de R\$ 80,5 milhões em relação ao terceiro trimestre de 2022, onde a Companhia totalizou R\$ 143,6 milhões de vendas brutas. Isso se deu devido a maior quantidade de lançamentos efetuados pela Companhia, a nova estratégia comercial com reativação das pastas 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 terceiro trimestre de 2023, a Companhia repassou junto ao agente financeiro um total de 1.038 unidades, correspondendo a um valor financiado total de R\$ 153,8 milhões, um aumento de R\$ 58,7 (61,7%) se comparado ao terceiro trimestre de 2022, onde a Companhia totalizou R\$ 95,1 milhões e 620 unidades repassadas junto ao agente financeiro.

Release de Resultados 3T23

Inadimplência de clientes

Atualmente, a carteira de pro soluto com contratos que possuem valores atrasados acima de 90 dias representa cerca de 19% 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 até o terceiro trimestre 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 3,4 mil unidades em construção.

Banco de terrenos

No terceiro trimestre 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 terceiro trimestre de 2023 totalizou R\$ 181,6 milhões, um aumento de R\$ 77,9 milhões se comparada com R\$ 103,7 milhões do terceiro trimestre de 2022. Isso se deu devido ao aumento de lançamentos pela Companhia e registro contábil conforme avanço de obra (POC).

Custos dos imóveis

No terceiro trimestre de 2023, o custo dos imóveis totalizou R\$ 130,3 milhões, um aumento (71,8% ROL) se comparado aos R\$ 67,3 milhões (64,9% ROL) de custos no terceiro trimestre de 2022. Tal movimento é decorrente da evolução prevista do avanço de obra (POC).

Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No terceiro trimestre de 2023, as despesas com comercialização, marketing e vendas totalizaram R\$ 15,3 milhões (8,4% ROL), apresentando um aumento de R\$ 6,5 milhões em relação ao mesmo período em 2022 onde tivemos um total de R\$ 8,8 milhões (8,5% 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.

Release de Resultados 3T23

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 16,6 milhões (9,1% ROL) no terceiro trimestre de 2023, um aumento de R\$ 2,6 milhões se comparado a R\$ 14 milhões (13,5% ROL) em relação ao mesmo período do ano de 2022.

EBITDA

No terceiro trimestre de 2023, o EBITDA ficou em R\$ 20,2 milhões, atingindo uma margem de 11,1%, em linha com os melhores benchmarks do setor. Além disso, tal resultado representou um aumento de 0,2 pontos percentuais na margem, em comparação com o mesmo período do ano de 2022 onde reportamos um EBITDA de R\$ 11,3 milhões, com margem de 10,9%. 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 terceiro trimestre de 2023 reportamos um resultado positivo de R\$ 2,6 milhões, uma reversão significativa em comparação ao mesmo período do ano de 2022, onde reportamos um resultado negativo de -R\$ 2 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