

SUGOI S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2023

SUGOI S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2023

Conteúdo

Mensagem da Administração

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 - método indireto

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidados - Informação suplementar

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

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 contribuirão para uma melhora do EBITDA em relação ao terceiro trimestre de 2022.

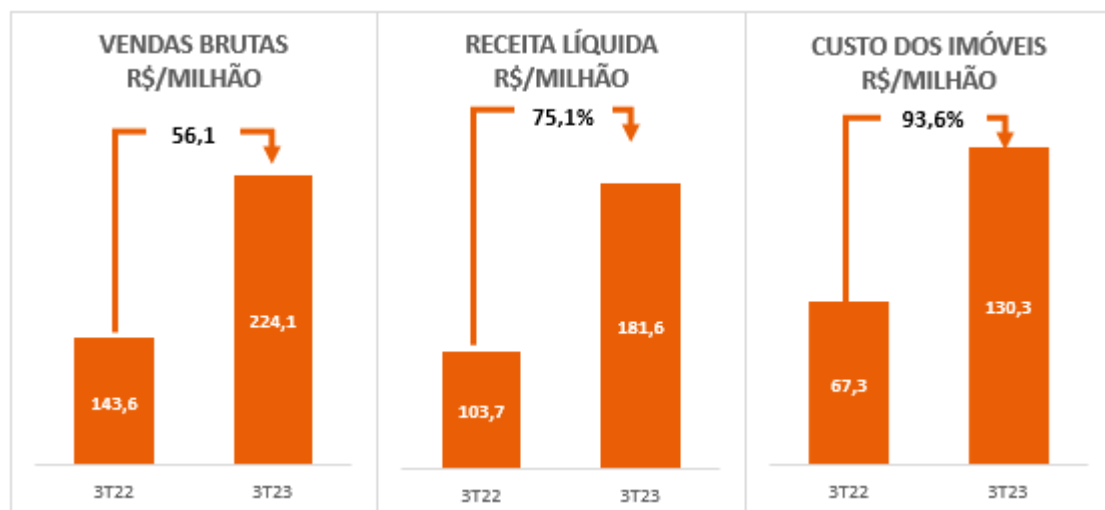
- Em 20 de março de 2023, foi aprovado pela administração da Companhia, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, a celebração de contratação de uma operação de empréstimo ponte no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) junto ao Banco Modal S.A. no valor de R\$ 55 milhões, o qual foi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

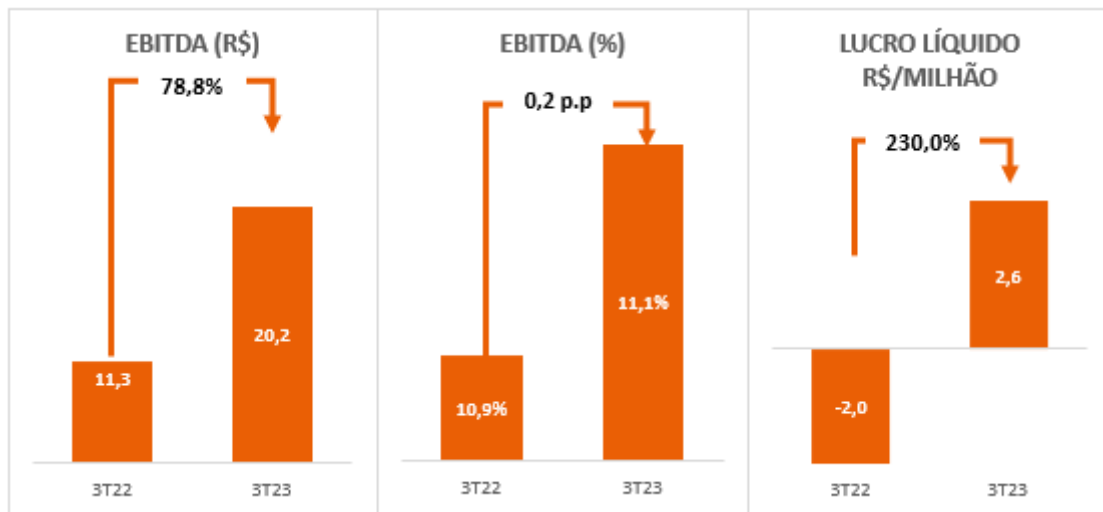
- Quitação da CCB junto ao Banco Modal (empréstimo ponte para o CRI), em um montante de R\$ 57,6 milhões;
- Em 12 de setembro de 2023, ocorreu a aquisição da totalidade das cotas do empreendimento Residencial Guarapiranga SPE Ltda, fazendo com que a SUGOI aumentasse sua participação no projeto de 5%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

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 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo 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

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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 29 de dezembro de 2023.

Sugoi S.A.
Balancos patrimoniais em 30 de Setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	15.615	11.159	22.899	19.254
Contas a receber	4	-	-	58.849	41.537
Imóveis a comercializar	5	-	-	67.303	47.959
Créditos diversos	6	1.779	4.470	10.347	12.034
Impostos e contribuições a compensar		595	411	1.026	710
Despesas antecipadas		641	143	7.114	5.207
		<u>18.630</u>	<u>16.183</u>	<u>167.538</u>	<u>126.701</u>
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	51.041	35.700
Imóveis a comercializar	5	8.262	8.033	266.663	232.923
Créditos diversos	6	1.071	-	5.213	4.142
Partes relacionadas	9	89.522	84.078	6.440	7.105
		<u>98.855</u>	<u>92.111</u>	<u>329.357</u>	<u>279.870</u>
Investimentos	7	252.158	192.795	-	-
Imobilizado	8	633	340	1.911	1.422
Intangível	8	287	656	287	656
		<u>351.933</u>	<u>285.902</u>	<u>331.555</u>	<u>281.948</u>
Total do ativo		<u>370.563</u>	<u>302.085</u>	<u>499.093</u>	<u>408.649</u>

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

Sugoi S.A.

Balanços patrimoniais em 30 de Setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

PASSIVO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	10.974	14.550	19.679	33.479
Certificados de recebíveis Imobiliários (Debêntures)	15	4.347	11.725	4.347	11.725
Fornecedores	11	1.094	541	35.174	17.529
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.940	1.186	27.017	16.208
Contas a pagar	13	1.329	1.535	1.495	1.662
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	13.710	-
Adiantamentos de clientes e outros	14	-	-	6.186	9.036
Partes relacionadas	9	162.760	138.811	1.613	995
		<u>182.444</u>	<u>168.348</u>	<u>109.221</u>	<u>90.634</u>
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	14.971	21.548	30.680	32.262
Certificados de recebíveis Imobiliários (Debêntures)	15	89.459	37.518	89.459	37.518
Conta corrente com sociedade por conta de participação		1.405	1.405	1.405	1.405
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	268	-	5.955	1.564
Contas a pagar	13	-	164	500	665
Credores por imóveis compromissados	14	4.592	4.592	180.923	175.022
Adiantamentos de clientes e outros	14	8	-	8	-
Provisões	16	-	-	7.483	4.766
Provisões para perda em investimentos	7	14.155	17.371	-	3.833
		<u>124.858</u>	<u>82.598</u>	<u>316.413</u>	<u>257.035</u>

Total do passivo		<u>307.302</u>	<u>250.946</u>	<u>425.634</u>	<u>347.669</u>
Patrimônio líquido	17				
Capital social		32.428	1.000	32.428	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		<u>30.633</u>	<u>49.939</u>	<u>30.633</u>	<u>49.938</u>
		63.261	51.139	63.261	51.138
Participação dos não controladores		-	-	10.198	9.842
Total patrimônio líquido		<u>63.261</u>	<u>51.139</u>	<u>73.459</u>	<u>60.980</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>370.563</u></u>	<u><u>302.085</u></u>	<u><u>499.093</u></u>	<u><u>408.649</u></u>

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

Sugoi S.A.
 Demonstrações do resultado do período findo em 30 de Setembro de 2023
 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		30/09/2023	01/07/2023 à 30/09/2023	30/09/2022	01/07/2022 à 30/09/2022	30/09/2023	01/07/2023 à 30/09/2023	30/09/2022	01/07/2022 à 30/09/2022
Receita líquida	18	-	-	-	-	181.559	65.257	103.668	33.703
Custos das vendas	18	-	-	-	-	(130.328)	(49.913)	(67.305)	(20.932)
Lucro bruto	18	-	-	-	-	51.231	15.344	36.363	12.771
Receitas (despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	19	(12.879)	(4.379)	(10.588)	(3.036)	(16.583)	(5.418)	(13.977)	(3.991)
Despesas com comercialização	19	(56)	(25)	-	-	(15.311)	(5.259)	(8.827)	(3.590)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		2.213	47	(1.364)	969	451	(186)	(2.550)	1.696
Resultado de equivalência patrimonial	7	21.987	5.684	15.610	6.881	-	-	-	-
Lucro antes do resultado financeiro		11.265	1.327	3.658	4.814	(31.443)	(10.863)	(25.354)	(5.885)
Despesas financeiras	20	(10.047)	(2.322)	(7.471)	(1.991)	(14.207)	(4.215)	(12.157)	(3.120)
Receitas financeiras	20	540	377	1.000	423	668	392	1.179	523
Resultado financeiro líquido		(9.507)	(1.945)	(6.471)	(1.568)	(13.539)	(3.823)	(10.978)	(2.597)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		1.758	(618)	(2.813)	3.246	6.249	658	31	4.289
Imposto de renda e contribuição social - correntes	12	-	-	-	-	(3.934)	(1.566)	(2.027)	(782)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	12	-	-	-	-	243	243	-	100
Lucro líquido (prejuízo) do período		1.758	(618)	(2.813)	3.246	2.558	(665)	(1.996)	3.607
Atribuível a									
Acionistas controladores da Companhia						1.758	(618)	(2.813)	3.246
Participação de não controladores						800	(47)	817	361
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	18 c	1.758	(0.618)	(2.813)	3.246	2.558	(0.665)	(1.996)	3.607

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

Sugoi S.A.
 Demonstrações do resultado abrangente do período findo em 30 de Setembro de 2023
 (Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	30/09/2023	01/07/2023 à 30/09/2023	30/09/2022	01/07/2022 à 30/09/2022	30/09/2023	01/07/2023 à 30/09/2023	30/09/2022	01/07/2022 à 30/09/2022
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.758	(618)	(2.813)	3.245	2.558	(665)	(1.996)	3.607
Ajuste de conversão em controladas	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do período	<u>1.758</u>	<u>(618)</u>	<u>(2.813)</u>	<u>3.245</u>	<u>2.558</u>	<u>(665)</u>	<u>(1.996)</u>	<u>3.607</u>
Atribuível a								
Acionistas controladores da Companhia					1.758	(618)	(2.813)	3.246
Participação de não controladores					800	(47)	817	361
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.558</u>	<u>(665)</u>	<u>(1.996)</u>	<u>3.607</u>

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

Sugoi S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 30 de Setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia						Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado	
	Capital social integralizado	A Integralizar	Gastos na emissão de ações	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	-	-	-	-	(2.813)	-	(2.813)	817	(1.996)
Saldos em 30 de setembro de 2022	1.000	-	-	200	45.321	-	46.521	8.867	55.388
Saldo em 1° de janeiro de 2023	1.000	-	-	200	49.939	-	51.139	9.842	60.981
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (redução) de capital social	31.428	-	-	-	(31.428)	-	-	(444)	(444)
Transação de capital	-	-	-	-	10.364	-	10.364	-	10.364
Lucro líquido do período	-	-	-	-	1.758	-	1.758	800	2.558
Saldos em 30 de setembro de 2023	32.428	-	-	200	30.633	-	63.261	10.198	73.459

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 30 de Setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do período	18c	1.758	(2.813)	2.558	(1.996)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	8	36	35	56	46
Amortização		369	226	369	226
Provisões para garantia de obras e contingências	16	-	-	2.132	703
Impostos diferidos	12	-	-	1.134	-
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	10	11.112	3.575	15.669	5.693
Encargos sobre CRI	15	7.098	7.667	7.401	7.667
Despesas antecipadas CRI	15	(5.814)	-	(5.814)	-
Perdas de crédito estimadas (PCE)	4	-	-	2.159	1.495
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	6.467	(349)
Ajuste de conversão patrimonial		-	(187)	-	(187)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(21.987)	(15.610)	-	-
		(7.428)	(7.107)	32.131	13.298
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(41.279)	410
Imóveis a comercializar	5	(229)	(29)	(53.084)	(18.114)
Impostos e contribuições a compensar		(184)	(89)	(316)	(184)
Créditos diversos	6	1.620	(1.056)	616	(3.270)
Despesas com vendas a apropriar		(498)	156	(1.907)	1.262
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	12	1.022	(412)	14.067	3.444
Fornecedores	11	553	(19)	17.645	(12.175)
Contas a pagar	13	(370)	(815)	253	(883)
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	19.611	-
Adiantamento de clientes	14	8	(1.041)	(2.842)	6.120
		(5.506)	(10.412)	(15.105)	(10.092)
Imposto de renda e contribuição social pagos					
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	10 e 15	(29.966)	(12.119)	(31.685)	(14.445)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais		(35.472)	(22.531)	(46.790)	(25.119)
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	7	(40.592)	4.014	(4.277)	3.574
Ajuste de exercícios anteriores		-	-	-	-
No imobilizado	8	(329)	(77)	(545)	18
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos		(40.921)	3.937	(4.822)	3.592
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	10	166.928	15.319	188.477	24.795
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	10 e 15	(114.948)	(12.047)	(144.867)	(22.602)
Partes relacionadas	9	18.505	7.132	1.283	6.429
Transação de capital		10.364	-	10.364	-
Dividendos pagos		-	-	-	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		80.849	10.404	55.257	8.622
Aumento e redução de caixa e equivalentes de caixa		4.456	(8.190)	3.645	(12.905)
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					
		15.615	11.088	22.899	16.480
Aumento e redução de caixa e equivalentes de caixa		4.456	(8.190)	3.645	(12.905)

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

Sugoi S.A.

Demonstrações do valor adicionado do período findo em 30 de Setembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	185.552	105.864
Outras receitas	-	-	451	(2.550)
	-	-	186.003	103.314
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(130.329)	(67.306)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(9.115)	(7.112)	(19.995)	(15.517)
Outros	2.213	(1.364)	-	-
	(6.902)	(8.476)	(150.324)	(82.823)
Valor adicionado bruto	(6.902)	(8.476)	35.679	20.491
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(36)	(35)	(56)	(46)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(6.938)	(8.511)	35.623	20.445
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	21.987	15.610	-	-
Receitas financeiras	540	1.000	669	1.180
	22.527	16.610	669	1.180
Valor adicionado total a distribuir	15.589	8.099	36.292	21.625
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	3.270	2.850	3.270	2.850
Comissões sobre venda	-	-	7.989	3.459
Honorários de diretoria	-	6	-	6
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	-	-	7.684	4.223
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	10.047	7.471	14.207	12.157
Aluguéis	514	585	584	926
Remuneração de capitais próprios				
Lucro líquido (prejuízo) do período	1.758	(2.813)	1.758	(2.813)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	800	817
	15.589	8.099	36.292	21.625

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 26.800 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 30 de setembro 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 29 de dezembro 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 30 de setembro 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.

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	30/09/2023	31/12/2022
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%
Residencial Guarapiranga SPE Ltda (ii)	100%	5%
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 S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	30/09/2023	31/12/2022
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Vila União SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Atibaia SPE Ltda.	50%	50%
Residencial Bragança SPE Ltda.	50%	50%
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	95%	95%
HTG Infraestrutura e Participações Ltda (i)	-	33,33%

- (i) Em 22 de março de 2023, a Companhia retirou-se da sociedade da empresa HTG Infraestrutura e Participações Ltda, cedendo e transferindo de forma não onerosa suas cotas.
- (ii) Em 12 de setembro de 2023, a Companhia efetuou a aquisição da totalidade das cotas da empresa Residencial Guarapiranga SPE Ltda, aumentando sua participação de 5% para 100%.

(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 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 nº 10.931/04 e Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações imobiliárias.

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

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

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

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

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

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

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

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 20% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

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)	20% a 25% da Incorporadora e 75% a 80% 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.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;

A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos períodos “pro rata temporis”;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença temporária de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14 Lucro básico e diluído por ação

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

2.15 Novos pronunciamentos emitidos

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

3 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Caixa e Bancos	517	2.382	6.352	10.328
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	15.098	8.777	16.547	8.926
Total	15.615	11.159	22.899	19.254

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 remoto, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Redução para 9% ao ano.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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
15.615	Efeito contábil (custo / despesa)	1.718	1.562	1.405

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
22.899	Efeito contábil (custo / despesa)	2.519	2.290	2.061

4 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Receita de vendas apropriada	1.150.286	870.760
Ajuste a valor presente (AVP)	(13.413)	(5.534)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(5.156)	(2.876)
(-) Valor recebido	(1.024.990)	(787.216)
Contas a receber	106.727	75.134
Outras contas a receber	3.163	2.103
Total	109.890	77.237
Circulante	58.849	41.537
Não Circulante	51.041	35.700

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no terceiro trimestre de 2023 de 8,57% (5,26% em 31 de dezembro de 2022).

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Contas a receber de vendas apropriadas	1.150.286	870.760
Total recebimento	(1.024.990)	(787.216)
Receita de vendas a apropriar (*)	126.726	117.211
Total de contas a receber	252.022	200.755
Adiantamento de clientes	(5.559)	(536)
Total da carteira líquida a receber	246.463	200.219

(*) 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	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Saldo Inicial	(5.534)	(3.111)
Adições	(8.514)	(3.787)
Reversões	635	1.364
Saldo Final	(13.413)	(5.534)

c) Movimentação de perdas de crédito esperadas (PCE)

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Saldo Inicial	(2.876)	(2.653)
Adições	(2.767)	(2.781)
Reversões	487	2.558
Saldo Final	(5.156)	(2.876)

5 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Terrenos para incorporação (i)	8.262	8.033	302.275	254.330
Imóveis em construção	-	-	12.051	19.071
Juros capitalizados	-	-	18.388	6.153
Imóveis concluídos	-	-	1.252	1.328
Total	8.262	8.033	333.966	280.882
Circulante	-	-	67.303	47.959
Não circulante	8.262	8.033	266.663	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

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Custo total incorrido	799.480	607.602
Custo apropriado de unidades vendidas	(767.789)	(581.050)
Custo de unidades em estoque	31.691	26.552

6 Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Adiantamentos a fornecedores	1.490	2.188	10.072	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
Opea Securitizadora S.A. (iv)	1.071	-	1.071	-
Outros	289	289	860	484
PCE	(9.450)	(9.450)	(10.035)	(10.035)
Total	2.850	4.470	15.560	16.176
Circulante	1.779	4.470	10.347	12.034
Não circulante	1.071	-	5.213	4.142

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) Refere-se a adiantamentos realizados para a futura aquisição da Companhia Brasinco.

(vi) Recebíveis retidos pela Opea: (a) Custear as despesas relacionadas as debêntures; (b) Formar o fundo de reserva da operação. Esses valores serão devolvidos a Companhia após liquidação da operação.

a) Movimentação da PCE

	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Saldo inicial	(10.035)	(9.450)
Adições	-	(1.848)
Reversões	-	1.263
Saldo final	(10.035)	(10.035)

7 Investimentos

Descrição	Controladora	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	238.003	175.423
Provisão para passivo a descoberto (b)	14.155	17.372
Investimentos (a)	252.158	192.795
Reclassificação para o passivo (b)	(14.155)	(17.372)
Total	238.003	175.423

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	31 de Dezembro de 2022	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	30 de Setembro de 2023
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.475	(1.054)	-	4.421
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.705	(165)	-	12.541
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.545	(170)	-	1.375
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(24)	-	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	80.765	3.831	-	84.596
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(463)	(3)	-	(466)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	40.738	(177)	-	40.562
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	14.791	-	59.160
Residencial Idemori SPE Ltda	(559)	-	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(87)	-	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	6.761	(2.189)	-	4.572
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)	(852)	-	(4.853)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(37)	(1)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda	(2.196)	(211)	-	(2.407)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(28)	(1)	-	(29)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(23)	(2)	-	(25)
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)	(265)	-	(1.340)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(298)	(17)	-	(315)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(6)	(1)	-	(7)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(812)	1.819	-	1.007
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(26)	(2)	-	(28)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(259)	(21)	-	(280)
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)	(7)	-	(129)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(23)	(3)	-	(26)
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)	(11)	-	(23)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(12)	-	-	(12)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Residencial Vila União SPE LTDA	190	(2)	(194)	(6)
Residencial Atibaia SPE Ltda	244	(1)	(250)	(6)
Residencial Bragança SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(2)	(4)	-	(6)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	(2)	(1)	-	(3)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	(3)	(2)	-	(5)
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)	(1)	-	(3)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.833)	3.833	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	7.362	36.562	43.924
	175.423	26.462	36.118	238.003

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

8 Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	237	220	377	308
Benfeitorias	20% a.a	33	31	33	31
Veículos	20% a.a	11	11	914	864
Imóveis	4% a.a	485	175	785	347
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
Total		1.939	1.610	3.282	2.723
Depreciação acumulada		(301)	(265)	(366)	(296)
Amortização acumulada		(718)	(349)	(718)	(349)
Total		920	996	2.198	2.078

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora			Consolidado				
	31 de Dezembro de 2022	Adições	Baixas	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	Adições	Baixas	30 de Setembro de 2023
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e equipamentos	220	17	-	237	308	69	-	377
Benfeitorias	31	2	-	33	31	2	-	33
Veículos	11	-	-	11	864	50	-	914
Imóveis	175	310	-	485	347	439	-	785
Direito de uso de imóvel	1.005	-	-	1.005	1.005	-	-	1.005
Total	1.610	329	-	1.939	2.723	560	-	3.282
Depreciação acumulada	(265)	(36)	-	(301)	(296)	(70)	-	(366)
Amortização acumulada	(349)	(369)	-	(718)	(349)	(369)	-	(718)
Total	996	(76)	-	920	2.078	121	-	2.198

9 Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Ativo não circulante	89.522	84.078	6.440	7.105
Passivo circulante	(162.760)	(138.811)	(1.613)	(995)
Total	(73.238)	(54.733)	4.827	6.110

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A	103	2.442	103	2.442
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	222	222
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	1.740	1.740
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.767	1.743	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	909	833	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.201	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.	16.800	16.700	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	603	603	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.713	2.709	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	4.167	4.639	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	299	274	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	7.698	5.624	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	863	811	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	3.013	2.962	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	876	797	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	567	561	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	5	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	844	647	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	27.604	23.148	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	998	811	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	1.851	5.533	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	818	770	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.626	2.579	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	55	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	136	128	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	364	2.392	364
Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro 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	5.057	3.823	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	148	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	521	495	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	190	-	-	175
Residencial Atibaia SPE Ltda	288	1	-	179
Residencial Bragança SPE Ltda	49	45	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	701	418	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	94	2	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	106	2	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	1.719	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	865	2	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	419	419	419	419
Ronaldo Yoshio Akagui	446	446	446	446
Contrato de mútuo Ricardo Afaló (Varandas 03)	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco (Varandas 03)	-	-	179	179
Total	89.522	84.078	6.440	7.105

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.549	11.645	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.213	5.410	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	218	244	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	22.169	19.387	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	61.373	57.923	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	19.290	-	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	43.948	44.202	-	931
Residencial Vila União SPE LTDA	-	-	443	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	-	-	169	-
Residencial Bragança SPE Ltda	-	-	64	64
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	100	-	159	-
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	40	-	70	-
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	-	-	708	-
Total	162.760	138.811	1.613	995
Circulante	162.760	138.811	1.613	995

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 30 de setembro 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	
					30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	2.000	3.500	2.000	3.500
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	16.657	16.063
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	7.757	13.579
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	249	663	249	663
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	3.967	5.735	3.967	5.735
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	2.002	4.255	2.002	4.255
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	8.549	20.843	8.549	20.843
CCB	Banco Inter	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	8.413	-	8.413	-
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	1.000	-	1.000
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	565	102	565	102
Cheque especial	Banco Inter	Não há	Corporativa	8% a.m.	200	-	200	-
Cheque especial	Banco Santander	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	-	-	1
Total					25.945	36.098	50.359	65.741
Circulante					10.974	14.550	19.679	33.479
Não circulante					14.971	21.548	30.680	32.262

Evolução do Endividamento:

Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Controladora
							30 de Setembro de 2023
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	3.500	-	391	(1.835)	(56)	2.000
Banco Pine	CCB	4.255	-	485	(2.424)	(314)	2.002
Banco Daycoval S.A.	CCB	663	-	52	(417)	(49)	249
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	5.735	-	756	(1.922)	(602)	3.967
Banco Red Asset	CCB	20.843	2.910	3.817	(10.812)	(8.209)	8.413
Banco Inter	CCB	-	8.000	413	-	-	-
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	14	-	(997)	(17)	-
Banco Inter	Cheque especial	-	200	-	-	-	200
Banco Pine	Cheque especial	102	616	-	(28)	(125)	565
Total		36.098	11.740	5.914	(18.435)	(9.372)	25.945

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
 Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado

Instituição	Modalidade	31 de Dezembro de 2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	30 de Setembro de 2023
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	3.500	-	391	(1.835)	(56)	2.000
Banco Pine	CCB	4.255	-	485	(2.424)	(314)	2.002
Banco Daycoval S.A.	CCB	663	-	52	(417)	(49)	249
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	5.735	-	756	(1.922)	(602)	3.967
Banco Red Asset	CCB	20.843	2.910	3.817	(10.812)	(8.209)	8.549
Banco Inter	CCB	-	8.000	413	-	-	8.413
Caixa Econômica Federal	SFH	16.063	23.444	1.397	(23.081)	(1.166)	16.657
Banco Santander	Finame	13.579	-	1.545	(6.812)	(550)	7.757
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	14	-	(997)	(17)	-
Banco Inter	Cheque especial	-	200	-	-	-	200
Banco Pine	Cheque especial	102	616	-	(28)	(125)	565
Banco Santander	Cheque especial	1	-	-	-	(1)	-
Total		65.741	35.184	8.856	(48.328)	(11.094)	50.359

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro 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	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
2023	3.673	14.550	7.020	39.784
2024	9.016	9.792	14.729	14.201
2025	6.179	4.442	8.330	4.442
2026	4.812	4.442	10.302	4.442
2027	2.265	2.872	9.978	2.872
	25.945	36.098	50.359	65.741

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: 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: Aumento para 10% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remoto, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
 - Taxa de juros estimada: Aumento para 9% 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
25.945	Efeito contábil (custo / despesa)	2.854	2.595	2.335

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
50.359	Efeito contábil (custo / despesa)	5.539	5.036	4.532

11 Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Vencidos	303	80	4.815	626
Em negociação (i)	-	-	2.531	-
A vencer até 30 dias	496	277	13.616	10.692
A vencer entre 31 e 60 dias	58	56	4.329	1.297
A vencer entre 61 e 90 dias	208	128	1.843	273
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	1.024	36
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	957	7
A vencer após 180 dias	29	-	6.059	4.598
A vencer total	791	461	27.828	16.903
Total	1.094	541	35.174	17.529

(i) Fornecedores vencidos posição setembro de 2023, mas negociados posteriormente.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro 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	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Obrigações tributárias	491	383	492	503
Obrigações trabalhistas	738	299	1.860	631
Impostos retidos na fonte	642	504	4.176	2.576
Parcelamentos tributários	337	-	1.477	-
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	20.229	10.828
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	4.738	3.234
Total	2.208	1.186	32.972	17.772
Circulante	1.940	1.186	27.017	16.208
Não circulante	268	-	5.955	1.564

13 Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro 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	-	-	166	128
Aluguéis a pagar	329	699	329	699
Total	1.329	1.699	1.995	2.327
Circulante	1.329	1.535	1.495	1.662
Não circulante	-	164	500	665

14 Adiantamentos de clientes e credores por imóveis compromissados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	6.185	848
Credores por imóveis compromissados (i)	4.592	4.592	194.635	183.210
Outros	8	-	8	-
Total	4.600	4.592	200.827	184.058
Circulante	-	-	19.896	9.036
Não circulante	4.600	4.592	180.931	175.022

(i) A Companhia realizou permutas físicas e permutas financeiras em determinadas operações de aquisições de terrenos. Essas permutas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, e, contrapartida credores por imóveis compromissados, sendo que estas operações de permutas 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 30 de setembro 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	
				30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	AFI + CFR	IPCA + 11% a.a	69.307	-	69.307	-
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	AFI + CFR	CDI + 4,9% a.a	30.313	-	30.313	-
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AFI + CFR	CDI + 7% a.a	-	19.086	-	19.086
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AFI + CFR	CDI + 6,25 % a.a	-	30.157	-	30.157
Total				99.620	49.243	99.620	49.243
Gastos com emissão de dívida				(5.814)	-	(5.814)	-
Circulante				4.347	11.725	4.347	11.725
Não circulante				89.459	37.518	89.459	37.518

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

Instituição financeira	Modalidade	Consolidado						
		31 de Dezembro de 2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Gastos com emissão de dívida	30 de Setembro de 2023
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	-	69.849	2.382	(1.043)	(1.881)	(4.061)	65.246
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	-	30.151	1.524	-	(1.362)	(1.753)	28.560
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)	-	-
Total		49.243	100.000	7.098	(39.087)	(17.634)	(5.814)	93.806

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
2023	1.437	18.736
2024	4.303	17.650
2025	11.787	8.571
2026	18.995	4.286
2027	57.284	-
	93.806	49.243

A Companhia possuía duas dívidas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que foram liquidadas em 21 de março de 2023. Os recursos para liquidação de tais operações veio por meio da captação de uma operação via Cédula de Crédito Bancária, junto ao Banco Modal S.A, no valor de R\$ 55 M, na qualidade de operação de empréstimo ponte.

Referida CCB foi liquidada com recursos oriundos de nova operação de CRIs a mercado, a qual foi emitida em maio de 2023 e devidamente liquidada em 19 de junho de 2023. Referida operação de CRI teve como montante o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme dados contidos nos documentos públicos da operação.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

16 Provisões

Descrição	Consolidado	
	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Provisão para garantia (i)	6.704	4.625
Provisão para contingências (ii)	779	141
Total	7.483	4.766

(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\$ 779 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\$ 6.437 milhões no Consolidado (R\$ 5.779 milhões 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 32.428.000 (Trinta e dois milhões, quatrocentos e vinte e oito) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	30 de Setembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	16.214.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	16.214.000	500.000
Total	32.428.000	1.000.000

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei nº 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.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Em 25 de setembro de 2023, a Companhia registrou uma Ata de assembleia deliberando um aumento de capital que passou de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para R\$ 32.428.000,00 (trinta e dois milhões, quatrocentos e vinte e oito mil reais), um efetivo aumento de RS 31.428.000,00 (trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e oito mil reais), mediante a emissão de 31.428.00 (trinta e um milhões e quatrocentos e vinte e oito mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor Nominal. A integralização das ações emitidas pela Companhia em decorrência do aumento de capital ocorreu mediante capitalização de reservas da Companhia, no montante total de RS 31.428.000,00 (trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e oito mil reais);

(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:

	Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Lucro Líquido (prejuízo) do resultado (em reais)	2.558.000	(665.000)	(1.996.000)	3.607.000
Quantidade de ações	32.428.000	32.428.000	1.000.000	1.000.000
	<u>0,079</u>	<u>(0,021)</u>	<u>(1,996)</u>	<u>3,607</u>

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

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

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

18 Receita líquida

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

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Receita de imóveis	185.868	66.659	106.820	35.158
Vendas canceladas	(316)	27	(956)	(716)
Receita operacional bruta	185.552	66.686	105.864	34.442
Impostos incidentes	(3.993)	(1.429)	(2.196)	(739)
Receita operacional líquida	181.559	65.257	103.668	33.703
Custo com terreno, incorporação, construção	(130.328)	(49.913)	(67.305)	(20.932)
Lucro bruto	51.231	15.344	36.363	12.771
Percentual margem bruto - %	28,2%	23,5%	35,1%	1,5%

19 Despesas por natureza

Descrição	Controladora				Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Despesas comerciais								
Comissões	-	-	-	-	(7.097)	(1.572)	(3.459)	(1.503)
Assessoria e consultoria	-	-	-	-	(58)	(21)	(218)	(12)
Propaganda e publicidade	(56)	(25)	-	-	(3.317)	(1.141)	(3.077)	(1.036)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	-	-	(857)	(407)	(796)	(35)
Despesas com cartório (ITBI)	-	-	-	-	(3.763)	(2.085)	-	-
Despesas com aluguéis	-	-	-	-	(71)	(4)	(311)	(82)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	(148)	(29)	(966)	(922)
	(56)	(25)	-	-	(15.311)	(5.259)	(8.827)	(3.590)
Despesas gerais e administrativas								
Assessoria e consultoria	(7.770)	(2.658)	(5.886)	(2.079)	(10.095)	(3.276)	(6.929)	(2.034)
Despesas com pessoal	(3.270)	(1.016)	(2.850)	(702)	(3.270)	(1.016)	(2.850)	(702)
Despesas com aluguéis	(514)	(211)	(585)	(215)	(514)	(211)	(1.340)	(702)
Despesas com materiais de escritório	(95)	4	(285)	(101)	(320)	(42)	(926)	(610)
Depreciação e Amortização	(405)	(135)	(261)	(135)	(420)	(137)	(272)	(139)
Despesas com cartórios e registros	(113)	(49)	(221)	(161)	(660)	(75)	(844)	(161)
Seguros	(175)	(68)	(283)	(283)	(447)	(137)	(394)	(283)
Viagens	(193)	(193)	-	-	(190)	(190)	(110)	(110)
PCE	-	-	-	857	-	-	(205)	857
Outras despesas administrativas	(344)	(53)	(217)	(217)	(667)	(334)	(107)	(107)
	(12.879)	(4.379)	(10.588)	(3.036)	(16.583)	(5.418)	(13.977)	(3.991)
	(12.935)	(4.404)	(10.588)	(3.036)	(31.894)	(10.677)	(22.804)	(7.581)

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

20 Resultado financeiro, líquido

Despesas Financeiras	Controladora				Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Juros passivos	(8.999)	(1.857)	(6.929)	(1.831)	(11.640)	(2.997)	(10.827)	(2.806)
Multa de mora	(119)	(96)	(242)	(52)	(610)	(451)	(366)	(48)
Tarifas bancárias	(259)	301	(300)	(108)	(1.287)	(97)	(964)	(266)
IOF	(417)	(417)	-	-	(417)	(417)	-	-
Encargos s/ debêntures	(253)	(253)	-	-	(253)	(253)	-	-
	(10.047)	(2.322)	(7.471)	(1.991)	(14.207)	(4.215)	(12.157)	(3.120)
Receita Financeira								
Descontos financeiros obtidos	10	6	80	80	100	19	135	80
Juros de aplicação financeira	530	371	920	343	568	373	1.044	443
	540	377	1.000	423	668	392	1.179	523
	(9.507)	(1.945)	(6.471)	(1.568)	(13.539)	(3.823)	(10.978)	(2.597)

21 Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	126.726	68.372	108.991	(1.858)
Contribuições sobre as vendas	(5.069)	(2.735)	(4.360)	74
	121.657	65.637	104.631	(1.784)
Custo a incorrer das unidades vendidas	(87.784)	(37.339)	(68.719)	6.202
	33.873	28.298	35.912	4.418
Percentual da margem bruta a apropriar	27,8%	17,9%	34,3%	4,7%

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

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Receita apropriada	1.150.286	156.053	805.714	34.738
Contribuições incidentes sobre receita	(46.011)	(6.242)	(32.229)	(1.390)
	1.104.275	149.811	773.485	33.348
Custo apropriado	(767.789)	(97.658)	(535.045)	(18.274)
Lucro bruto	336.486	52.153	238.440	15.074
Margem bruta apropriada - %	30,5%	1%	30,83%	1%

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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

Descrição	Consolidado			
	30 de Setembro de 2023	01 de Julho a 30 de Setembro de 2023	30 de Setembro de 2022	01 de Julho a 30 de Setembro de 2022
Unidades vendidas em construção	87.784	37.339	68.719	(6.202)
Unidades não vendidas em construção	41.440	12.144	59.322	530
Custo orçado a incorrer	129.224	49.483	128.041	(5.672)
Estoque imóveis em construção	12.051	(7.935)	26.707	2.487
Custo total a ser apropriado no futuro	141.275	41.548	154.748	(3.185)

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
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
ATIVOS FINANCEIROS					
Caixa e equivalentes de caixa	15.615	11.159	22.899	19.254	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	109.890	77.237	Custo amortizado
Partes relacionadas	89.522	84.078	6.440	7.105	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS					
Fornecedores	1.094	541	35.174	17.529	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e certificado de recebíveis (Debêntures)	119.751	85.341	144.165	114.984	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	4.592	194.635	184.058	Custo amortizado
Partes relacionadas	162.76	138.811	1.613	995	Custo amortizado

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro 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.

Valor contábil	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes – 4	109.890	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 30/09/2023	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes	19.408	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.280	1.710	1.139
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	139.733	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	16.419	20.513	24.621

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

Risco operacional

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

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

(b) Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	3	22.899	19.254
Contas a receber	4	109.890	77.237
Total		132.789	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

Operação de Capital de Giro (CCB) e Fundo garantidor para Investimentos (FGI)

Em 13 de outubro de 2023, ocorreu uma contratação de capital de giro no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 420 mil e outra contratação mediante a emissão de Fundo Garantidor para Investimento (FGI) no montante de R\$ 1,7 milhões, ambas contratações junto ao Banco Sofisa, totalizando uma contratação no montante de R\$ 2,1 milhões.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

Em 20 de outubro de 2023, ocorreu uma contratação de capital de giro no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 1 milhão e outra contratação mediante a emissão de Fundo Garantidor para Investimento (FGI) no montante de R\$ 2 milhões, ambas contratações junto ao Banco Safra, totalizando uma contratação no montante de R\$ 3 milhões.