

SUGOI S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais  
e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

SUGOI S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Relatório da administração

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individual e consolidado

Demonstrações do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Demonstrações do valor adicionado individual e consolidado

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas



É com satisfação que apresentamos os resultados de 2023 a nossos sócios, *stakeholders* e ao mercado. No ano em que a SUGOI completou 12 anos de existência, nosso desempenho confirma a assertividade no caminho que temos implementado, há cerca de 02 anos, de reorganização e recuperação de nossos negócios. Os frutos deste trabalho se fazem presentes, onde a SUGOI apresenta a maior Receita Operacional Líquida de sua história, atingindo o montante de BR\$ 276.998 Mil (um incremento de 68% em relação a 2022) com reflexos positivos em nossos indicadores operacionais e econômico-financeiros como será demonstrado.

Os anos desafiadores de altas taxas de juros e inflação, com maior desemprego, que atingiram todo o setor imobiliário e em especial o econômico (foco de nossos negócios) foram capítulos de aprendizado para a SUGOI em sua recente história, que serviram de ensinamentos para burilar a COMPANHIA estar mais preparada para o que hoje se apresenta: um mercado aquecido, com redução de juros e inflação, aumento do orçamento governamental para o MCMV, iniciativas regionais de fomento ao segmento popular da habitação de interesse social, bem como modificação de planos diretores de cidades.

No futuro, quando olharmos para o ano de 2023, lembraremos este como um ano onde, a partir de muito trabalho, consolidação de nossa governança corporativa e apoio de nossos *stakeholders*, construímos as fundações que permitiram a SUGOI ter a estrutura necessária para seu crescimento.

O futuro se apresenta promissor, e entramos 2024 seguros e preparados para os desafios que se apresentam, procurando manter nosso ritmo de recuperação, reorganização e crescimento, com serenidade e assertividade, buscando sempre a geração de valor ao acionista e nosso propósito de tornar o incrível, possível.

Por fim agradecemos a nossos sócios, *stakeholders* e principalmente a todo o time SUGOI, sem o qual não seria possível materializarmos, em números, nossas conquistas e nosso trabalho.

Obrigado.

Administração da SUGOI S/A



- São Paulo, 10 de abril de 2024 – A SUGOI S/A (“COMPANHIA” ou “SUGOI”) incorporadora e construtora com foco estratégico no segmento MCMV no Estado de São Paulo, divulga seus resultados do ano de 2023. As demonstrações financeiras da SUGOI são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

### ANO 2023

#### ROL - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

BR\$ 276 Milhões, 68%  
acima de 2022

#### CAIXA (1)

BR\$ 29 Milhões, 53%  
acima de 2022

#### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

BR\$ 95,7 Milhões  
e ROE de 24%

(1) Caixa e Bancos BR\$ 13.441.000,00  
CDB BR\$ 10.910.000,00  
Aplicações financeiras com restrições BR\$ 5.108.000,00

#### LANDBANK (BANCO DE TERRENOS)

BR\$ 4 Bilhões em VGV

#### EBITDA & MARGEM EBITDA

BR\$ 34,4 Milhões,  
representando 12,4%,  
65,6% acima de 2022

#### DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO (2)

1,00x

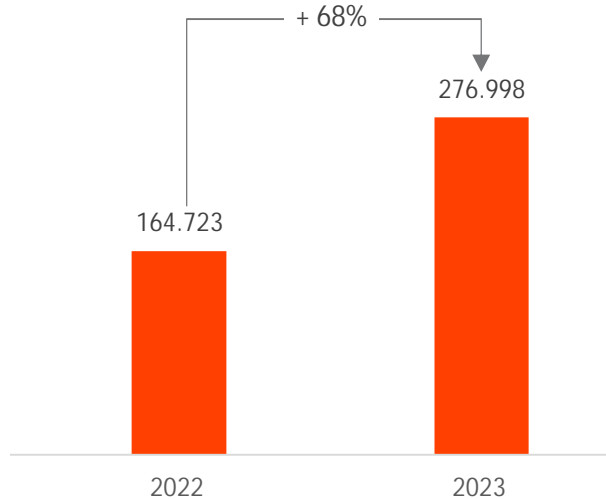
(2) Dívida Líquida = Dívida Bruta excluindo SFH  
– Caixa e Equivalentes de Caixa.





## RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA – ROL

ROL - Receita Operacional Líquida (BR\$ Mil)

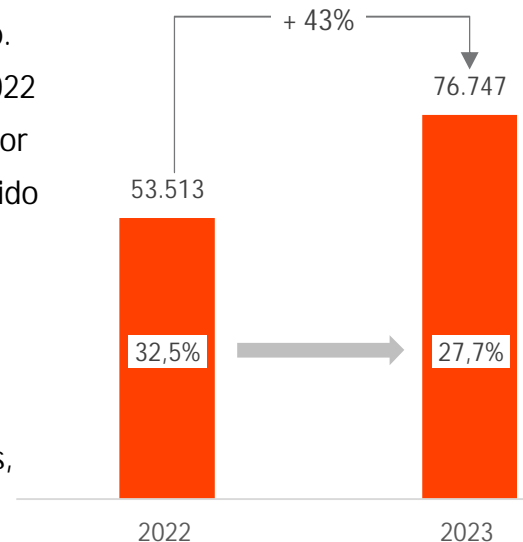


O ano de 2023 apresentou a maior Receita Operacional Líquida da história da SUGOI, alcançando o patamar de BR\$ 276.998 Mil, que representou um crescimento de 68% em relação ao ano de 2022. O resultado reflete não apenas o incremento das Vendas da SUGOI, fruto do aquecimento de mercado e de estratégias comerciais mais agressivas respeitando o gabarito dos empreendimentos, mas também a incorporação de 100% da SPE Guarapiranga, no processo de emissão do CRI SOCIAL liquidado em Jun.23, com a respectiva assunção de seus resultados na SUGOI.

## MARGEM BRUTA

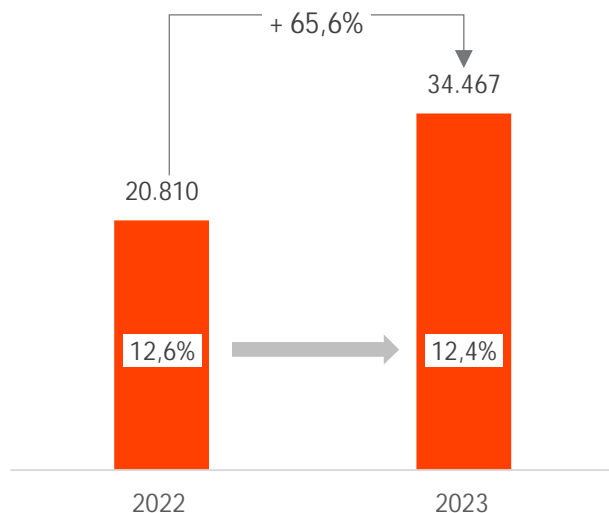
Nosso Lucro Bruto apresentou um crescimento de 43% em relação a 2022, saltando de BR\$ 53 Milhões para BR\$ 76 Milhões. O decréscimo apresentado de 4,8 p.p. observados na Margem Bruta (saindo de 32,5% em 2022 para 27,7% em 2023) foi ocasionado pela pressão maior em custos de obras, fruto de um mercado mais aquecido no setor de construção civil e, particularmente, o de habitação popular. Como medidas mitigadoras em relação as obras, a SUGOI tem revisado sua base de fornecedores, bem como efetuando o incremento de equipe interna, e por fim revisando custos de projetos, no que esperamos resultados ao longo de 2024.

Lucro Bruto (BR\$ Mil) & Margem Bruta (%)



## EBITDA (BR\$ Mil) & MARGEM EBITDA (%)

EBITDA (BR\$ Mil) & Margem EBITDA (%)

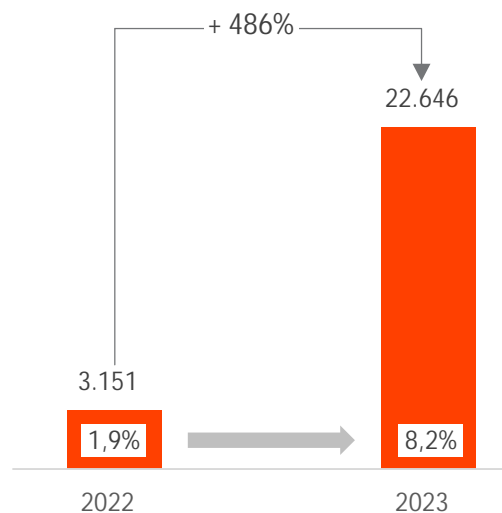


O EBITDA da SUGOI apresentou um crescimento de 65,6% em relação a 2022, saindo de BR\$ 20.810 Mil para BR\$ 34.467 Mil. Importante ressaltar o controle de nosso G&A, que enquanto em 2022 representou 12% de nossa Receita Operacional Líquida, em 2023 representou 8% desse total (totalizando em 2023 BR\$ 22.293 Mil). Este controle do G&A serviu para amortecer a pressão de custo de obras verificado em 2023 em nossa margem bruta, impactando de forma positiva nossa margem EBITDA, alcançando 12,4% em 2023, em linha com a média apresentada no setor imobiliário.

## LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (BR\$ Mil) & MARGEM LÍQUIDA (%)

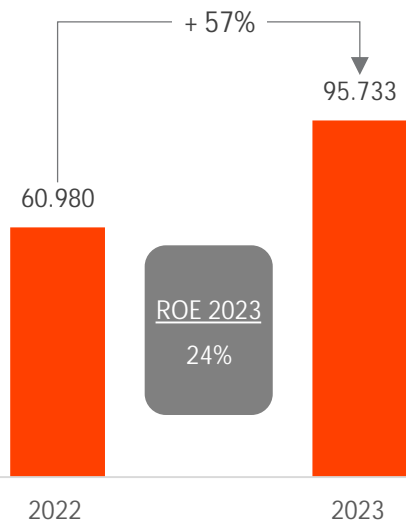
Nosso Lucro Líquido do Exercício em 2023 também apresentou patamares históricos, atingindo o montante de BR\$ 22.646 Mil, um crescimento de 618% em relação a 2022 (ano repleto de ajustes operacionais na reorganização da SUGOI, particularmente aqueles relativos a custos e despesas) ocasionando um incremento de 6,26 p.p. em nossa Margem Líquida, atingindo 8,2% em 2023. O lucro que apresentamos é resultado de uma combinação de fatores operacionais (maiores receitas com controle de despesas) e também do decréscimo de nossas Despesas Financeiras em relação a nossas receitas líquidas (saindo de cerca de 10% em 2022, para representarem 7% em 2023, uma redução de 3p.p.).

Lucro Líquido do Exercício (em BR\$ Mil) & Margem Líquida (%)



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (BR\$ MIL) & ROE - RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (%)

Patrimônio Líquido (BR\$ Mil)



Nosso Patrimônio Líquido apresentou um incremento de 57%, saltando de BR\$ 60.980 Mil em 2022 para BR\$ 95.733 Mil em 2023. Este resultado tem como base a geração de lucro do período, mas também o reconhecimento de créditos fiscais como detalhado em nossas Demonstrações Financeiras Auditadas. Este resultado alavancou nosso ROE-Retorno sobre o Patrimônio Líquido para 24%, ratificando nosso propósito para geração de valor aos nossos acionistas.

## ESTRUTURA DE CAPITAL: DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO (X,X)

Conforme CRI SOCIAL emitido em 2023, um de nossos *covenants* é a razão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido da SUGOI. Entende-se como dívida líquida o total da dívida da SUGOI, excluído o caixa e os equivalentes de caixa, e excluindo também as dívidas relativas ao SFH-Sistema Financeiro da Habitação. O *covenant* estabelecia como meta que esta relação não deveria ultrapassar o patamar de 1,10x em 2023; ou seja, nossas dívidas líquidas não poderiam superar em 10% nosso Patrimônio Líquido. Em 2023 a SUGOI controlou este *covenant*, atingindo o patamar de 1,00x.

DÍVIDA LÍQUIDA /  
PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO (1)

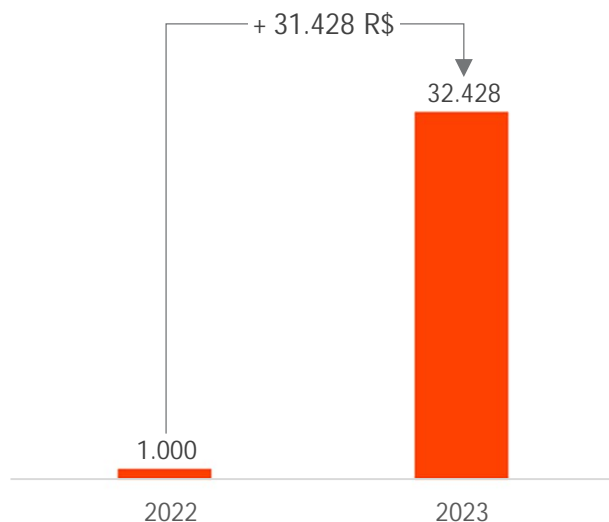
1,00x

(1) Dívida Líquida = Dívida Bruta excluindo SFH – Caixa e Equivalentes de Caixa.



## CAPITAL SOCIAL (BR\$ Mil)

CAPITAL SOCIAL (BR\$ Mil)

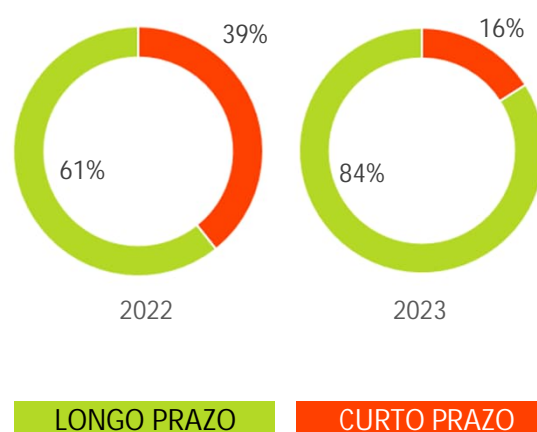


Em setembro de 2023, o capital social da companhia foi ampliado de BR\$ 1.000 mil para BR\$ 32.428 mil, consolidando assim o capital da empresa e reafirmando a confiança dos acionistas no seu potencial de crescimento.

## ENDIVIDAMENTO: DURATION

A recente redução do percentual de endividamento de curto prazo da companhia, de 39% para 16%, não apenas evidencia uma gestão financeira responsável, mas também resulta em um alívio significativo na pressão do fluxo de caixa. Essa mudança estratégica não só proporciona à empresa maior flexibilidade para investir em oportunidades de crescimento e enfrentar desafios, como também reflete um compromisso contínuo com a estabilidade financeira a longo prazo, mediante a gestão eficaz da dívida de longo prazo.

DURATION DO ENDIVIDAMENTO %







## LANÇAMENTOS



120 UNIDADES

23 milhões de VGV

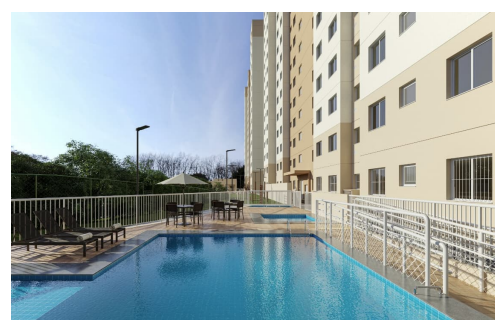


# MIRAI

CAMPINAS JARDIM DO LAGO

240 UNIDADES

52 milhões de VGV



# MIRAI

PARQUE DO CARMO

246 UNIDADES

47 milhões de VGV



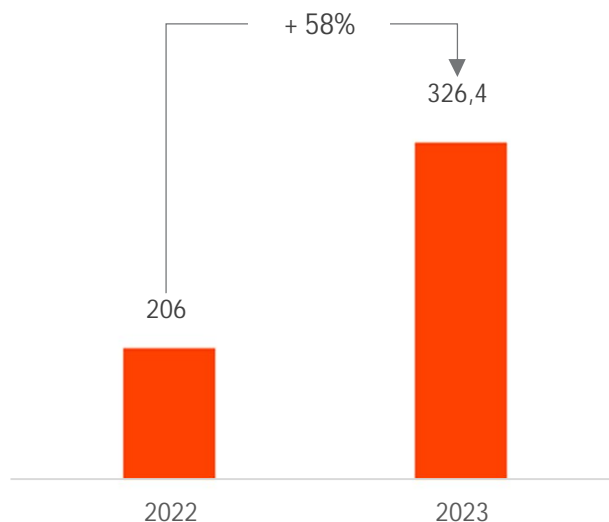
297 UNIDADES

83 milhões de VGV



## VENDAS BRUTAS (BR\$ Milhões)

### VENDAS CONTRATADAS (BR\$ Milhões)

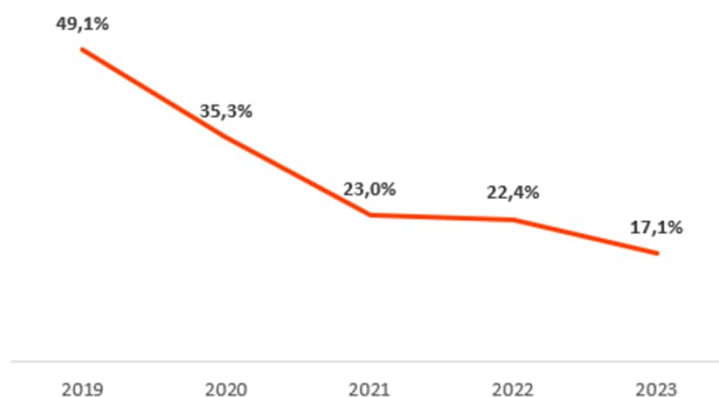


As vendas brutas da Companhia totalizaram R\$ 326.4 milhões no ano de 2023, um aumento de R\$ 119,5 milhões em relação ao ano de 2022, onde a Companhia totalizou R\$ 206 milhões de vendas brutas. Isso se deu devido a nova estratégia comercial com reativação das pastas bem como a venda do condomínio 04 do Parque do Carmo no programa pode entrar da prefeitura de São Paulo, recomposição dos preços de vendas nos empreendimentos em andamento e reajuste do preço final da unidade no programa Minha Casa Minha Vida.

## DISTRATOS %

Ao longo dos anos, a companhia tem registrado uma significativa redução no percentual de distrato em relação às vendas brutas contratadas, atribuída ao compromisso firme da empresa em entregar produtos e serviços de qualidade ao cliente final.

### DISTRATOS %



Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: [ri@sugoisa.com.br](mailto:ri@sugoisa.com.br)

[www.sugoisa.com.br/ri](http://www.sugoisa.com.br/ri)



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da Sugoi S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

## Ênfase

### Reconhecimento de receita

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

## Principais assuntos de auditoria

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

### Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

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

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

### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

## Obrigações tributárias e reconhecimento de IRPJ e CSLL diferidos

---

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 7 e 10 b., a Companhia reconheceu os montantes de R\$ 9.143 e R\$ 3.292 de IRPJ e CSLL diferidos, respectivamente, decorrente dos prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da Controladora.

Conforme Nota Explicativa nº 25, o registro foi realizado com base na intenção da Companhia de aderir ao Programa de Autorregularização Incentivada de tributos administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para regularização da dívida tributária de aproximadamente R\$25 milhões registrada no passivo circulante (Nota Explicativa nº 13).

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista a complexidade, subjetividade e relevância da transação, para determinar a mensuração e recuperabilidade do ativo diferido.

## Estimativas contábeis

---

As demonstrações contábeis da Companhia apresentam estimativas contábeis críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos contábeis.

As principais rubricas das demonstrações contábeis da Companhia que requerem estimativas contábeis críticas são:

- Provisão para distrato, perda de crédito esperada e ajuste a valor presente (Nota Explicativa nº 5);
- Provisão para garantia e para contingências (Nota Explicativa nº 17).

## Resposta da auditoria ao assunto

---

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação do ambiente de controle interno no que tange ao processo de levantamento dos débitos em aberto não declarados;
- Envolvimento de especialistas para avaliação da exatidão das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
- Indagações a alta administração e escritório advocatício terceirizado contratado sobre os critérios e entendimento da legislação;
- Avaliação de eventos subsequentes que indiquem a adesão ao referido programa; e
- Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes com relação ao passivo circulante, os quais não foram efetuados pela Companhia pois foram considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas, determinamos que os registros estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Resposta da auditoria sobre o assunto

---

Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos:

- Análise do *aging list* dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para distrato;
- Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos;
- Avaliação das premissas utilizadas no cálculo das estimativas e recálculo;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Durante a auditoria, identificamos deficiências nos controles internos com relação a mensuração do ajuste a valor presente e perda de crédito esperada, para os quais identificamos ajustes que não foram efetuados em sua totalidade pela Companhia pois foram considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação das estimativas, determinamos que as mesmas estão adequadas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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





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

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

São Paulo, 10 de abril de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1

Viviene Alves Bauer

Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

# SUGOI S.A.

## Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	12.369	11.159	24.351	12.450
Aplicações financeiras com restrições	3	-	-	5.108	6.804
Contas a receber	4	-	-	73.127	41.537
Imóveis a comercializar	5	-	-	71.606	47.959
Créditos diversos	6	3.040	4.470	11.744	12.034
Impostos e contribuições a compensar	7	733	411	13.553	710
Despesas antecipadas		502	143	4.910	5.207
		<u>16.644</u>	<u>16.183</u>	<u>204.399</u>	<u>126.701</u>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	4	-	-	73.568	35.700
Imóveis a comercializar	5	8.281	8.033	230.860	232.923
Créditos diversos	6	1.071	-	5.213	4.142
Partes relacionadas	10	104.935	84.078	2.420	7.105
		<u>114.287</u>	<u>92.111</u>	<u>312.061</u>	<u>279.870</u>
Investimentos	8	262.812	192.795	-	-
Imobilizado	9	677	340	1.969	1.422
Intangível	9	164	656	164	656
		<u>377.940</u>	<u>285.902</u>	<u>314.194</u>	<u>281.948</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>394.584</u></u>	<u><u>302.085</u></u>	<u><u>518.593</u></u>	<u><u>408.649</u></u>

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

# SUGOI S.A.

## Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

### Passivo e patrimônio líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	10.000	14.550	16.164	33.479
Certificados de recebíveis Imobiliários (Debêntures)	16	5.472	11.725	5.472	11.725
Fornecedores	12	973	541	37.179	17.529
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	1.382	1.186	28.991	16.208
Contas a pagar	14	1.165	1.535	1.248	1.662
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	27.098	8.188
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	1.937	848
Partes relacionadas	10	177.904	138.811	7.592	995
		<u>196.896</u>	<u>168.348</u>	<u>125.681</u>	<u>90.634</u>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	11	9.819	21.548	25.507	32.262
Certificados de recebíveis Imobiliários (Debêntures)	16	88.067	37.518	88.067	37.518
Conta corrente com sociedade por conta de participação		-	1.405	-	1.404
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	247	-	8.583	1.564
Contas a pagar	14	-	164	500	665
Credores por imóveis compromissados	14	4.592	4.592	166.605	175.022
Adiantamentos de clientes e outros	15	8	-	8	-
Provisões	17	-	-	7.909	4.766
Provisões para perda em investimentos	8	11.403	17.371	-	3.833
		<u>114.136</u>	<u>82.598</u>	<u>297.179</u>	<u>257.034</u>
		<u>311.032</u>	<u>250.946</u>	<u>422.860</u>	<u>347.668</u>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18	32.428	1.000	32.428	1.000
Reserva legal		200	200	200	200
Reserva de lucros		50.924	49.939	50.924	49.939
		<u>83.552</u>	<u>51.139</u>	<u>83.552</u>	<u>51.139</u>
<b>Participação dos não controladores</b>					
		-	-	12.181	9.842
		<u>83.552</u>	<u>51.139</u>	<u>95.733</u>	<u>60.981</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>					
		<u>394.584</u>	<u>302.085</u>	<u>518.593</u>	<u>408.649</u>

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

# SUGOI S.A.

## Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	19	-	-	276.998	164.723
Custos das vendas	19	-	-	(200.251)	(111.210)
Lucro bruto	19	-	-	76.747	53.513
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(17.684)	(14.299)	(22.293)	(20.085)
Despesas com comercialização	20	(86)	-	(21.644)	(12.906)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		4.090	(1.397)	1.096	(123)
Resultado de equivalência patrimonial	8	35.393	25.772	-	-
		21.713	10.076	(42.841)	(33.114)
Lucro antes do resultado financeiro		21.713	10.076	33.906	20.399
Despesas financeiras	21	(13.043)	(9.940)	(19.062)	(16.106)
Receitas financeiras	21	955	1.669	1.115	1.931
Resultado financeiro líquido		(12.088)	(8.271)	(17.947)	(14.175)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		9.625	1.805	15.959	6.224
Imposto de renda e contribuição social - correntes		12.424	-	8.160	(2.790)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		-	-	(1.473)	(283)
Lucro líquido do exercício		22.049	1.805	22.646	3.151
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia				22.049	1.805
Participação de não controladores				597	1.346
Lucro básico e diluído por ação	19 c	22,049	1,805	22,646	3,151

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

# SUGOI S.A.

## Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	22.049	1.805	22.646	3.151
Ajuste de conversão em controladas	-	-	-	-
(=) Resultado abrangente do exercício	<u>22.049</u>	<u>1.805</u>	<u>22.646</u>	<u>3.151</u>
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia	-	-	22.049	1.805
Participação de não controladores	-	-	597	1.346
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22.646</u>	<u>3.151</u>

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

# SUGOI S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia				Total	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Ajuste acumulado de conversão			
Saldo em 1º de janeiro de 2022	1.000	200	48.134	186	49.520	8.050	57.570
Ajuste de conversão em controlada	-	-	-	(186)	(186)	-	(186)
Aumento de capital social	-	-	-	-	-	445	445
Lucro líquido do exercício	-	-	1.805	-	1.805	1.346	3.151
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.000</b>	<b>200</b>	<b>49.939</b>	<b>-</b>	<b>51.139</b>	<b>9.841</b>	<b>60.980</b>
Aumento (redução) de capital social	31.428	-	(31.428)	-	-	1.743	1.743
Transação de capital	-	-	10.364	-	10.364	-	10.364
Lucro líquido do exercício	-	-	22.049	-	22.049	597	22.646
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>32.428</b>	<b>200</b>	<b>50.924</b>	<b>-</b>	<b>83.552</b>	<b>12.181</b>	<b>95.733</b>

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

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício	19c	22.049	1.805	22.646	3.151
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	9	49	47	69	62
Amortização	9	492	349	492	349
Provisões para garantia de obras e contingências	17	-	-	2.618	1.011
Impostos diferidos		-	-	3.885	-
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	11	12.686	5.730	18.155	8.486
Encargos sobre CRI	16	10.626	10.057	10.929	10.057
Despesas antecipadas CRI	16	(506)	-	(506)	-
Perdas de crédito estimadas (PCE)	4	-	-	3.813	223
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	13.090	2.423
Ajuste de conversão patrimonial		-	(187)	-	(187)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(35.393)	(25.772)	-	-
		10.003	(7.971)	75.191	25.575
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(86.361)	(10.397)
Imóveis a comercializar	5	(248)	(80)	(21.584)	(12.946)
Impostos e contribuições a compensar	7	(322)	(83)	(12.843)	(182)
Créditos diversos	6	359	(1.556)	(781)	(5.403)
Despesas com vendas a apropriar		(359)	189	297	1.984
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	443	(276)	15.917	5.740
Fornecedores	12	432	(274)	19.650	(12.040)
Contas a pagar	14	(534)	(307)	(54)	(485)
Credores por imóveis compromissados	14	-	-	10.493	-
Adiantamento de clientes		8	(1.406)	1.096	(3.815)
Obrigações com sócios		(1.405)	-	(1.404)	-
		8.377	(11.764)	(383)	(11.969)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	-	(582)
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	11 e 16	(36.366)	(16.518)	(38.665)	(19.253)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais		(27.989)	(28.282)	(39.048)	(31.804)
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	8	(40.592)	3.659	(2.090)	4.107
Aumento em aplicações financeiras com restrições	3	-	-	1.696	-
No imobilizado	9	(386)	(109)	(616)	(42)
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos		(40.978)	3.550	(1.010)	4.065
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	11 e 16	166.173	22.201	194.746	40.173
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	11 e 16	(124.596)	(16.733)	(164.433)	(31.849)
Partes relacionadas	10	18.236	11.145	11.282	9.284
Transação de capital		10.364	-	10.364	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		70.177	16.613	51.959	17.608
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.210	(8.119)	11.901	(10.131)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		11.159	19.278	12.450	29.385
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		12.369	11.159	24.351	19.254
Aumento líquido/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.210	(8.119)	11.901	(10.131)

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

# SUGOI S.A.

## Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas				
Vendas e serviços	-	-	283.214	168.052
Outras receitas	-	-	1.096	(123)
	-	-	284.310	167.929
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(200.252)	(111.211)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(12.877)	(9.721)	(27.870)	(22.412)
Outros	4.090	(1.397)	-	-
	(8.787)	(11.118)	(228.122)	(133.623)
Valor adicionado bruto	(8.787)	(11.118)	56.188	34.306
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	(49)	(47)	(69)	(62)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(8.836)	(11.165)	56.119	34.244
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	35.393	25.772	-	-
Receitas financeiras	955	1.669	1.116	1.932
	36.348	27.441	1.116	1.932
Valor adicionado total a distribuir	27.512	16.276	57.235	36.176
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	4.154	3.890	4.154	3.890
Comissões sobre venda	-	-	11.176	5.591
Honorários de diretoria	-	6	-	6
Impostos, taxas e contribuições	-	-	-	-
Federais	(12.424)	-	(471)	6.402
Remuneração de capitais de terceiros	-	-	-	-
Juros	13.043	9.940	19.062	16.106
Aluguéis	690	635	668	1.030
Remuneração de capitais próprios	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	22.049	1.805	22.049	1.805
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	597	1.346
	27.512	16.276	57.235	36.176

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis 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 políticas contábeis materiais

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

### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 10 de abril de 2024.

### 2.2. Base de preparação

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

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

#### 2.2.1. Demonstrações contábeis individuais

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

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.

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

#### 2.2.2. Consolidação

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

##### (a) Controladas

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

SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	31/12/2023	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-Pessegue II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegue I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
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%

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	31/12/2023	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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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;
- 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;
- 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 10), 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 10), empréstimos e financiamentos (Nota 11), fornecedores (Nota 12), contas a pagar (Nota 14) e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 16) 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.

As parcelas em aberto do pró soluto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 1% a.m., após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

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 Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permutas. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas.

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 9.

## 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.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por uma operação de risco sacado vinculado a uma instituição financeira. Essa modalidade é oferecida a nossos parceiros com a finalidade de capitalizar nossos fornecedores, visando maior agilidade e praticidade na compra de insumos e custeio de seus colaboradores. Toda a prática beneficia exclusivamente os nossos fornecedores parceiros, antecipando seus prazos de recebíveis. Todas as taxas de descontos são custeadas pelos fornecedores, e a decisão de aderir ou não ao risco sacado fica a critério dos fornecedores, conforme seus respectivos fluxos de caixa e necessidade de antecipação de receita. O banco antecipa aos fornecedores os recebíveis atrelados à Companhia, aplicando uma taxa de desconto custeada pelos mesmos e a Companhia paga à instituição financeira

#### 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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

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

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

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

## 2.13. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

## (a) Processo para reconhecimento da receita

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.
- 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

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

##### **a) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50 Contratos de Seguros;**

A IFRS 17 foi emitida pelo IASB em 2017 e substitui a IFRS 4 para o período de relatório iniciado em ou após 1º de janeiro de 2023.

A IFRS 17 introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguro. Antes da IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo em relação à contabilização e divulgação de contratos de seguros.

Dado que a IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade (com exclusões de âmbito limitado), a sua adoção pode ter um efeito em não seguradoras, como a Companhia. A Companhia efetuou uma avaliação dos seus contratos e operações e concluiu que a adoção da IFRS 17 não teve qualquer efeito nas suas demonstrações contábeis anuais consolidadas.

b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis;

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1, que visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo o requisito de divulgar “práticas contábeis significativas” por “políticas contábeis materiais”. As alterações também fornecem orientação sobre as circunstâncias em que a informação sobre política contábil é suscetível de ser considerada material e, portanto, requerendo divulgação.

Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia, mas afetam a divulgação de suas políticas contábeis.

c) Alteração na norma IAS 12/ CPC 32 Tributos sobre o Lucro;

i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12, com esclarecimentos sobre a isenção de reconhecimento inicial para certas transações que resultam tanto num ativo como um passivo sendo reconhecido simultaneamente (por exemplo, um arrendamento no âmbito da IFRS 16). As alterações esclarecem que a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, gere diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis anuais consolidadas da Companhia.

ii. Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo *Pillar Two*

Em dezembro de 2021, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (*Organisation for Economic Co-operation and Development* - OCDE) divulgou um projeto de quadro legislativo para um imposto mínimo global que deverá ser utilizado por jurisdições individuais. O objetivo do quadro é reduzir a transferência de lucros de uma jurisdição para outra, a fim de reduzir as obrigações fiscais globais nas estruturas empresariais. Em março de 2022, a OCDE divulgou orientações técnicas detalhadas sobre as regras do *Pillar Two*.



## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As partes interessadas levantaram preocupações junto do IASB sobre as potenciais implicações na contabilização do imposto sobre o rendimento, especialmente na contabilização de impostos diferidos, decorrentes das regras do modelo do *Pillar Two*.

O IASB emitiu as Emendas finais à Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo *Pillar Two*, em resposta às preocupações das partes interessadas em 23 de maio de 2023.

As alterações introduzem uma exceção obrigatória para as entidades do reconhecimento e divulgação de informações sobre ativos e passivos fiscais diferidos relacionados com as regras do modelo *Pillar Two*. A exceção entra em vigor imediata e retrospectivamente. As alterações também preveem requisitos de divulgação adicionais no que diz respeito à exposição de uma entidade ao imposto sobre o rendimento do *Pillar Two*.

A Administração determinou que a Companhia não está dentro do escopo das *Pillar Two Model Rules* da OCDE e da exceção ao reconhecimento e divulgação de informações sobre impostos diferidos.

## d) Alteração na norma IAS 8/ CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros;

As alterações à IAS 8, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, esclarece que os efeitos de uma alteração numa informação ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resultem da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem a forma como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis, alterações na política contábil e erros de períodos anteriores.

Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras com restrições

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e Bancos	2.414	2.382	13.441	5.821
Certificados de Depósito Bancário (CDBs) (i)	9.955	8.777	10.910	6.629
Aplicações financeiras com restrições (ii)	-	-	5.108	6.804
Total	12.369	11.159	29.459	19.254

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Os CDBs são aplicações automáticas efetuadas pelas instituições financeiras com liquidez imediata, sua remuneração média é de 98% do CDI;
- (ii) As aplicações financeiras com restrições correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal (CEF) até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Os recursos são liberados conforme a regularização do registro junto aos cartórios em relação aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores.

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.

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

		Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
Saldo	Risco de alta na taxa de juros			
12.369	Efeito contábil (custo / despesa)	1.361	1.237	1.113
		Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
Saldo	Risco de alta na taxa de juros			
29.459	Efeito contábil (custo / despesa)	3.240	2.946	2.651

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Promitentes compradores de imóveis	169.576	83.544
Ajuste a valor presente (AVP)	(20.077)	(5.534)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(6.756)	(2.876)
Contas a receber	142.743	75.134
Outras contas a receber	3.952	2.103
Total	146.695	77.237
Circulante	73.127	41.537
Não Circulante	73.568	35.700

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no exercício de 2023 de 2023 de 10,23% (5,26% em 31 de dezembro de 2022).

## a) Carteira Líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Contas a receber de vendas apropriadas	1.254.412	870.760
Total recebimento	(1.084.836)	(787.216)
Receita de vendas a apropriar (*)	120.646	117.211
Total de contas a receber	290.222	200.755
Adiantamento de clientes	(1.451)	(536)
Total da carteira líquida a receber	288.771	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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	(5.534)	(3.111)
Adições	(19.419)	(3.787)
Reversões	4.876	1.364
Saldo Final	(20.077)	(5.534)

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	(2.876)	(2.653)
Adições	(4.424)	(2.781)
Reversões	544	2.558
Saldo Final	(6.756)	(2.876)

## 5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para incorporação (i)	8.281	8.033	281.947	254.330
Imóveis em construção	-	-	2.552	19.071
Juros capitalizados	-	-	16.891	6.153
Imóveis concluídos	-	-	1.076	1.328
Total	8.281	8.033	302.466	280.882
Circulante	-	-	71.606	47.959
Não circulante	8.281	8.033	230.860	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	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo total incorrido	853.865	607.602
Custo apropriado de unidades vendidas	(833.346)	(581.050)
Custo de unidades em estoque	20.519	26.552

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 6. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos a fornecedores	1.640	2.188	10.929	10.142
Brasinc Incorporações Ltda. (i)	-	831	-	831
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.142	4.142
Brasinc Incorporações Ltda. (iii)	9.450	10.612	9.450	10.612
Opea Securitizadora S.A. (iv)	2.182	-	2.182	-
Outros	289	289	289	484
PCE	(9.450)	(9.450)	(10.035)	(10.035)
<b>Total</b>	<b>4.111</b>	<b>4.470</b>	<b>16.957</b>	<b>16.176</b>
Circulante	3.040	4.470	11.744	12.034
Não circulante	1.071	-	5.213	4.142

- (i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinc 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 Brasinc Incorporações Ltda. Ressarcimento esse que a Companhia entendeu que não possui expectativa de recebimento efetuando assim a baixa desse montante em 2023.
- (ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.
- (iii) Refere-se a adiantamentos realizados para a futura aquisição da Companhia Brasinc.
- (iv) 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.

## 7. Impostos a compensar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ diferido (i)	-	-	9.143	-
CSLL diferido (i)	-	-	3.292	-
Outros	733	411	1.118	710
<b>Total</b>	<b>733</b>	<b>411</b>	<b>13.553</b>	<b>710</b>
Circulante	733	411	13.553	710
Não circulante	-	-	-	-

- (i) Créditos diferidos cedidos pela Controladora para suas Controladas com o intuito de beneficiar movimentos de liquidações das obrigações tributárias das SPE's.

## 8. Investimentos

Descrição	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	251.409	175.423
Provisão para passivo a descoberto (b)	11.403	17.372
Investimentos (a)	262.812	192.795
Reclassificação para o passivo (b)	(11.403)	(17.372)
<b>Total</b>	<b>251.409</b>	<b>175.423</b>

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## (a) Movimentação dos investimentos

Controlada	31/12/2022	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31/12/2023
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.475	(1.302)	-	4.173
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.705	(179)	-	12.526
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.545	(116)	-	1.429
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(24)	-	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	80.765	(5.503)	-	75.262
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(463)	(6)	-	(469)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	40.738	(115)	-	40.623
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	(217)	(2)	-	(219)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(47)	(1)	-	(48)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(141)	-	-	(141)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	44.370	16.234	-	60.604
Residencial Idemori SPE Ltda	(559)	-	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(87)	-	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	6.761	(2.514)	-	4.247
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)	2.160	-	(1.841)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(37)	(1)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda	(2.196)	(294)	-	(2.490)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(28)	(2)	-	(30)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(23)	85	-	63
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)	(325)	-	(1.400)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(298)	(53)	-	(350)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(6)	(1)	-	(7)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(812)	3.566	-	2.754
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)	(9)	-	(131)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(23)	(5)	-	(28)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(12)	(1)	-	(13)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(215)	-	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(12)	(12)	-	(24)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(12)	-	-	(12)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Residencial Vila União SPE LTDA	190	-	(194)	(6)
Residencial Atibaia SPE Ltda	244	(1)	(250)	(6)
Residencial Bragança SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(2)	(121)	-	(123)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	(2)	(9)	-	(11)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
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)	(2)	-	(4)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.833)	3.833	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	24.605	36.562	61.167
	<u>175.423</u>	<u>39.868</u>	<u>36.118</u>	<u>251.409</u>

SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 9. Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	284	220	400	308
Benfeitorias	20% a.a	33	31	33	31
Veículos	20% a.a	11	11	936	864
Imóveis	4% a.a	495	175	797	347
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
Total		<u>1.996</u>	<u>1.610</u>	<u>3.339</u>	<u>2.723</u>
Depreciação acumulada		(314)	(265)	(365)	(296)
Amortização acumulada		(841)	(349)	(841)	(349)
Total		841	996	2.133	2.078

SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2022	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2022
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e equipamentos	220	64	-	284	308	92	-	400
Benfeitorias	31	2	-	33	31	2	-	33
Veículos	11	-	-	11	864	72	-	936
Imóveis	175	320	-	495	347	451	-	797
Direito de uso de imóvel	1.005	-	-	1.005	1.005	-	-	1.005
Total	1.610	386	-	1.996	2.723	617	-	3.339
Depreciação acumulada	(265)	(49)	-	(314)	(296)	(69)	-	(365)
Amortização acumulada	(349)	(492)	-	(841)	(349)	(492)	-	(841)
Total	996	(155)	-	841	2.078	56	-	2.133

10. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo não circulante	104.935	84.078	2.420	7.105
Passivo circulante	(177.904)	(138.811)	(7.592)	(995)
Total	(72.969)	(54.733)	(5.172)	6.110



## SUGOI S.A.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A	-	2.442	-	2.442
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	222
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	40	1.740
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.770	1.743	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	928	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.	18.939	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	2.717	4.639	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	299	274	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	8.504	5.624	-	-
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	873	811	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2.924	2.962	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	876	797	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	567	565	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	5	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	1.073	647	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	29.081	23.148	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	1.044	811	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	5.533	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	828	770	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.626	2.579	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	95	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	137	128	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	364	-	364
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	13	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	5.082	3.823	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	148	140	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	77	51	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	226	226	-	-
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	544	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	937	418	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	132	2	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	111	2	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	99	2	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	2.126	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda	6	2	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda	1.298	2	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (i)	619	419	619	419
Ronaldo Yoshio Akagui (i)	643	446	643	446
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco	-	-	179	179
Impostos diferidos (ii)	12.435	-	-	-
Total	92.500	84.078	2.420	7.105

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Saldos relacionados aos adiantamentos efetuados aos sócios.
- (ii) Os impostos diferidos se referem aos saldos de partes relacionadas dos créditos diferidos (conforme NE 07) cedidos pela Controladora para suas Controladas com o intuito de beneficiar movimentos de liquidações das obrigações tributárias das SPE's.

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.554	11.645	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.213	5.410	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	212	244	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	20.474	19.387	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	59.224	57.923	-	-
Dahab Brasil S.A.	3.440	-	3.439	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	34.929	-	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	43.778	44.202	-	931
Residencial Bragança SPE Ltda	-	-	-	64
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	-	-	53	-
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	-	-	4.100	-
<b>Total</b>	<b>177.904</b>	<b>138.811</b>	<b>7.592</b>	<b>995</b>
Circulante	177.904	138.811	7.592	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.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

## 11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Garantias	Tipo	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a.	1.500	3.500	1.500	3.500
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	15.247	16.063
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	4.431	13.579
Finame	Sofisa	Não há	Projetos	Selic + 7,28% a.a.	-	-	2.174	-
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	101	663	101	663
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	3.447	5.735	3.447	5.735
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	1.250	4.255	1.250	4.255
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	-	20.843	-	20.843
CCB	Banco Inter	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	8.494	-	8.494	-
CCB	Banco Safra	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	4.268	-	4.268	-
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.	559	102	559	102
Cheque especial	Banco Inter	Não há	Corporativa	8% a.m.	200	-	200	-
Cheque especial	Banco Santander	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	-	-	1
<b>Total</b>					<b>19.819</b>	<b>36.098</b>	<b>41.671</b>	<b>65.741</b>
Circulante					10.000	14.550	16.164	33.479
Não circulante					9.819	21.548	25.507	32.262

SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

### Evolução do Endividamento

		Controladora						
Instituição	Modalidade	31/12/2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31/12/2023	
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	3.500	-	470	(2.366)	(104)	1.500	
Banco Pine	CCB	4.255	-	582	(3.167)	(420)	1.250	
Banco Daycoval S.A.	CCB	663	-	58	(564)	(56)	101	
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	5.735	-	940	(2.435)	(793)	3.447	
Banco Red Asset	CCB	20.843	2.910	4.723	(17.414)	(11.062)	-	
Banco Inter	CCB	-	8.000	605	-	(111)	8.494	
Banco Safra	CCB	-	4.300	164	(87)	(109)	4.268	
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	14	-	(997)	(17)	-	
Banco Inter	Cheque especial	-	200	-	-	-	200	
Banco Pine	Cheque especial	102	616	-	(28)	(131)	559	
<b>Total</b>		<b>36.098</b>	<b>16.040</b>	<b>7.542</b>	<b>(27.058)</b>	<b>(12.803)</b>	<b>19.819</b>	

		Consolidado						
Instituição	Modalidade	31/12/2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31/12/2023	
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	3.500	-	470	(2.366)	(104)	1.500	
Banco Pine	CCB	4.255	-	582	(3.167)	(420)	1.250	
Banco Daycoval S.A.	CCB	663	-	58	(564)	(56)	101	
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	5.735	-	940	(2.435)	(793)	3.447	
Banco Red Asset	CCB	20.843	2.910	4.723	(17.414)	(11.062)	-	
Banco Inter	CCB	-	8.000	605	-	(111)	8.494	
Banco Safra	CCB	-	4.300	164	(87)	(109)	4.268	
Caixa Econômica Federal	SFH	16.063	28.469	1.750	(29.510)	(1.525)	15.247	
Banco Santander	Finame	13.579	-	1.940	(10.298)	(790)	4.431	
Banco Sofisa	Finame	-	2.000	174	-	-	2.174	
Caixa Econômica Federal	Cheque especial	1.000	14	-	(997)	(17)	-	
Banco Inter	Cheque especial	-	200	-	-	-	200	
Banco Pine	Cheque especial	102	616	-	(28)	(131)	559	
Banco Santander	Cheque especial	1	-	-	-	(1)	-	
<b>Total</b>		<b>65.741</b>	<b>46.509</b>	<b>11.406</b>	<b>(66.866)</b>	<b>(15.119)</b>	<b>41.671</b>	

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	14.550	-	39.784
2024	10.000	9.792	16.165	14.201
2025	5.611	4.442	7.925	4.442
2026	2.481	4.442	7.709	4.442
2027	1.727	2.872	9.872	2.872
	19.819	36.098	41.671	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
19.819	Efeito contábil (custo / despesa)	2.180	1.982	1.784

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
41.671	Efeito contábil (custo / despesa)	4.584	4.167	3.750

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 12. Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos	272	80	3.837	626
Em negociação (i)	-	-	2.349	-
A vencer até 30 dias	522	277	10.996	10.692
A vencer entre 31 e 60 dias	24	56	5.006	1.297
A vencer entre 61 e 90 dias	2	128	3.841	273
A vencer entre 91 e 120 dias	1	-	2.285	36
A vencer entre 121 e 180 dias	4	-	786	7
A vencer após 180 dias	148	-	8.079	4.598
A vencer total	701	461	30.993	16.903
Total	973	541	37.179	17.529

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

## 13. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigações tributárias	30	383	32	503
Obrigações trabalhistas	587	299	1.539	631
Impostos retidos na fonte	695	504	4.404	2.576
Parcelamentos tributários	317	-	2.302	-
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	22.564	10.828
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	6.733	3.234
Total	1.629	1.186	37.574	17.772
Circulante	1.382	1.186	28.991	16.208
Não circulante	247	-	8.583	1.564

## 14. Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aquisição de participações societárias	1.000	1.000	1.000	1.000
Comissão sobre terreno	-	-	500	500
Distratos a pagar	-	-	83	128
Aluguéis a pagar	165	699	165	699
Total	1.165	1.699	1.748	2.327
Circulante	1.165	1.535	1.248	1.662
Não circulante	-	164	500	665

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 15. Adiantamentos de clientes e credores por imóveis comprometidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	1.937	848
Credores por imóveis comprometidos (i)	4.592	4.592	193.703	183.210
Outros	8	-	8	-
Total	<u>4.600</u>	<u>4.592</u>	<u>195.648</u>	<u>184.058</u>
Circulante	-	-	29.035	9.036
Não circulante	4.600	4.592	166.613	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 comprometidos, sendo que estas operações de permutas são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

## 16. Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	AFI + CFR	IPCA + 11% a.a	68.817	-	68.817	-
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	AFI + CFR	CDI + 4,9% a.a	30.283	-	30.283	-
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
<b>Total</b>				<b>99.100</b>	<b>49.243</b>	<b>99.100</b>	<b>49.243</b>
Gastos com emissão de dívida				(5.561)	-	(5.561)	-
Circulante				5.472	11.725	5.472	11.725
Não circulante				88.067	37.518	88.067	37.518

## Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

Instituição financeira	Modalidade	Consolidado						31/12/2023
		31/12/2022	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Gastos com emissão de dívida	
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	-	69.849	4.870	(2.070)	(3.833)	(3.884)	64.932
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	-	30.151	2.565	-	(2.432)	(1.677)	28.607
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	19.087	-	1.315	(14.543)	(5.859)	-	-
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	30.156	-	1.877	(23.501)	(8.532)	-	-
<b>Total</b>		<b>49.243</b>	<b>100.000</b>	<b>10.627</b>	<b>(40.114)</b>	<b>(20.656)</b>	<b>(5.561)</b>	<b>93.539</b>



## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	18.736
2024	5.472	17.650
2025	11.787	8.571
2026	18.995	4.286
2027	57.285	-
	<u>93.539</u>	<u>49.243</u>

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.

A companhia afirma que todos os covenants estabelecidos sobre essa operação estão sendo respeitados, sendo eles: (i) a razão entre a Dívida Líquida Ajustada e o Patrimônio Líquido; (ii) Liquidez Corrente.

## 17. Provisões

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantia (i)	7.453	4.625
Provisão para contingências (ii)	456	141
Total	<u>7.909</u>	<u>4.766</u>

- (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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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\$ 456 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\$ 7.468 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.

## 18. 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:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	16.214.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto	<u>16.214.000</u>	<u>500.000</u>
Total	<u><u>32.428.000</u></u>	<u><u>1.000.000</u></u>

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do resultado (em reais)	22.646.000	3.151.000
Quantidade de ações	32.428.000	1.000.000
	0,698	3,151

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 19. Receita líquida

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de imóveis	283.586	168.620
Vendas canceladas	(372)	(568)
Receita operacional bruta	283.214	168.052
Impostos incidentes	(6.216)	(3.329)
Receita operacional líquida	276.998	164.723
Custo com terreno, incorporação, construção	(200.251)	(111.210)
Lucro bruto	76.747	53.513
Percentual margem bruto - %	27,7%	32,5%

## 20. Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(10.282)	(6.126)
Assessoria e consultoria	-	-	(97)	(83)
Propaganda e publicidade	(86)	-	(4.916)	(4.749)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(1.151)	(1.435)
Despesas com cartório (ITBI)	-	-	(4.957)	-
Despesas com aluguéis	-	-	(75)	(403)
Outras despesas comerciais	-	-	(166)	(110)
	(86)	-	(21.644)	(12.906)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(11.045)	(1.071)	(13.921)	(3.723)
Despesas com pessoal	(4.154)	(10.859)	(4.154)	(10.859)
Despesas com aluguéis	(654)	(635)	(653)	(639)
Despesas com materiais de escritório	(95)	(130)	(343)	(240)
Depreciação e Amortização	(542)	(395)	(568)	(412)
Despesas com cartórios e registros	(131)	(331)	(783)	(2.730)
Seguros	(314)	(322)	(680)	(778)
Viagens	(263)	-	(263)	-
Outras despesas administrativas	(486)	(556)	(928)	(704)
	(17.684)	(14.299)	(22.293)	(20.085)
	(17.770)	(14.299)	(43.937)	(32.991)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas Financeiras				
Juros passivos	(11.620)	(9.291)	(15.426)	(14.409)
Multa de mora	(120)	(6)	(763)	(142)
Tarifas bancárias	(358)	(643)	(1.928)	(1.555)
IOF	(439)	-	(439)	-
Encargos s/ debêntures	(506)	-	(506)	-
	<u>(13.043)</u>	<u>(9.940)</u>	<u>(19.062)</u>	<u>(16.106)</u>
Receita Financeira				
Descontos financeiros obtidos	10	3	95	150
Juros de aplicação financeira	945	1.666	1.020	1.781
	<u>955</u>	<u>1.669</u>	<u>1.115</u>	<u>1.931</u>
	<u>(12.088)</u>	<u>(8.271)</u>	<u>(17.947)</u>	<u>(14.175)</u>

## 22. Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	120.646	117.211
Contribuições sobre as vendas	<u>(4.826)</u>	<u>(4.688)</u>
	115.820	112.523
Custo a incorrer das unidades vendidas	<u>(78.983)</u>	<u>(72.964)</u>
	<u>36.837</u>	<u>39.559</u>
Percentual da margem bruta a apropriar	<u>31,8%</u>	<u>35,2%</u>

(a) A tabela a seguir mostra os resultados apropriados dos projetos em construção

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita apropriada	1.254.412	870.760
Contribuições incidentes sobre receita	<u>(50.176)</u>	<u>(34.830)</u>
	1.204.236	835.930
Custo apropriado	<u>(833.346)</u>	<u>(581.050)</u>
Lucro bruto	<u>370.890</u>	<u>254.880</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>30,8%</u>	<u>30,5%</u>

(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer nos projetos

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Unidades vendidas em construção	78.983	72.964
Unidades não vendidas em construção	<u>20.734</u>	<u>34.139</u>
Custo orçado a incorrer	99.717	107.103
Estoque imóveis em construção	2.552	19.071
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>102.269</u>	<u>126.174</u>

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 23. 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.

## 24. 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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	12.369	11.159	29.459	19.254	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	146.695	77.237	Custo amortizado
Partes relacionadas	104.935	84.078	2.420	7.105	Custo amortizado
<b>Passivos Financeiros</b>					
Fornecedores	973	541	37.179	17.529	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e certificado de recebíveis	113.358	85.341	135.210	114.984	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	-	193.703	183.210	Custo amortizado
Partes relacionadas	177.904	138.811	7.592	995	Custo amortizado

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes - 4	146.695	77.237

## Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Para mitigar estes riscos, a Companhia possui contratos que lastreiam os ativos e passivos financeiros, mediante a aplicação de taxas pré-fixadas.

Operação aumento de risco	Posição em 31/12/2023	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	29.459	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	3.461	2.595	1.729
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	135.210	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	15.887	19.849	23.824

## Risco de mercado

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

## Risco de liquidez

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

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

#### Risco operacional

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

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

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.



## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## (b) Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	3	29.459	19.254
Contas a receber	4	146.695	77.237
Total		176.154	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.

## 25. Eventos subsequentes

## a. Operação de Capital de Giro (CCB)

Em 12 de janeiro de 2024, ocorreu uma contratação de capital de giro no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 5 milhões junto ao Banco Paulista.

Em 30 de janeiro de 2024, ocorreu uma contratação de capital de giro âmbito de Célula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 6 milhões junto ao Banco Original.

b. Autorregularização Incentivada

Em março de 2024, a Companhia efetuou a adesão ao Programa de Autorregularização Incentivada de tributos administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Através desse programa, a Companhia constituiu um montante de R\$ 12,4 milhões de créditos diferidos sobre o Prejuízo Fiscal e Base de Cálculo Negativa da CSLL da Controladora, os quais foram cedidas as suas Controladas diretas (vide NE 7 e 10) para serem usufruídos como parte integral da entrada desse programa, cujo percentual era de 50%.

A Companhia parcelou cerca de R\$ 25 milhões de tributos que constavam em aberto perante a Secretaria da Receita Federal, sendo quitada a entrada de 50% com os créditos citados acima e os outros 50% parcelados em até 48 parcelas, sendo já liquidada a primeira parcela nesse mesmo período.