

SUGOI S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

**Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024**

SUGOI S.A.

**Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024**

Conteúdo

Relatório da administração “Release de Resultados 1T24”

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

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

**Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e
consolidado**

**Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados –
método indireto**

Demonstrações intermediárias dos valores adicionados individuais e consolidados

**Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas**



É com satisfação que apresentamos os resultados do 1º trimestre 2024 a nossos sócios, *stakeholders* e ao mercado. Neste ano de 2024 a **SUGOI** completa 13 anos de uma história de sucesso, onde entregamos moradia de qualidade há milhares de famílias. Este período demonstra nosso compromisso firme no atendimento aos nossos clientes, nossos parceiros e à implantação de forte governança corporativa, que permitiu o alcance de vasto sucesso nos processos de reorganização e recuperação de nossos negócios.

Ainda vivemos em um ambiente de instabilidades macroeconômicas que acabam por impactar o setor imobiliário, e, em especial, o segmento econômico (foco de nossos negócios). Aprender a lidar com estes desafios tem sido parte do trabalho diário de nosso time. Entendemos que o ambiente é favorável para nosso crescimento, onde encontramos de um lado a demanda habitacional aquecida, ainda mais com os incentivos do programa MCMV e iniciativas municipais e estaduais, bem como pela perspectiva futura de redução de juros e controle inflacionário no médio prazo.

O futuro se apresenta promissor, e iniciamos 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. Isso fica demonstrado pelo alcance de lucro pelo 6º trimestre consecutivo.

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.

Continuamos olhando para o futuro, certos de que construímos as fundações que permitiram a **SUGOI** ter a estrutura necessária para seu crescimento e alcançarmos nosso propósito de tornar o incrível, possível.

Obrigado.

Administração da **SUGOI S/A**



- São Paulo, 26 de julho 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 1T24. 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

1T24

LANDBANK

(BANCO DE TERRENOS)

BR\$ 4 Bilhões em VGV

PATRIMÔNIO

LÍQUIDO

BR\$ 102,2 Milhões,

6,8% acima 2023

LUCRO LÍQUIDO

BR\$ 6,3 milhões,
aumento de 310,7% em
comparação 1T23

EBITDA &

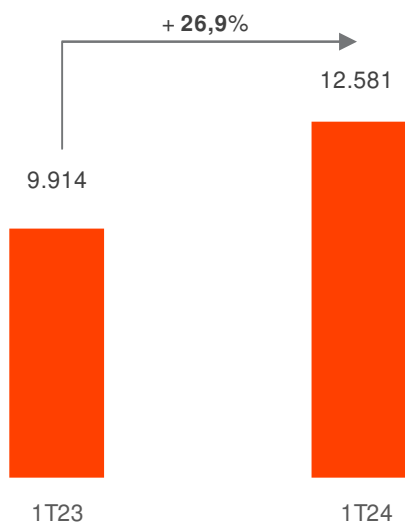
MARGEM

BR\$ 12,6 Milhões,
representando 38,6%,
26,9% acima do 1T23

Lançamento do empreendimento Mirai Reserva Parque – M ó d 2

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

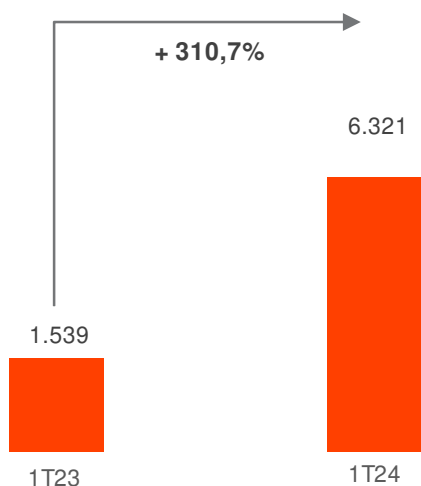
EBITDA (BR\$ Mil) & Margem EBITDA (%)



O EBITDA da **SUGOI** apresentou um crescimento de 26,9% em relação ao 1T23, saindo de BR\$ 9.914 Mil para BR\$ 12.581 Mil. Importante ressaltar o controle de nosso G&A, que enquanto no 1T23 representou 14,6% de nossa Receita Operacional Líquida, no 1T24 representou 13,1% desse total (totalizando no 1T24 BR\$ 4.284 milhões). Este controle do G&A serviu para amortecer a pressão de custo de obras verificado no 1T24 em nossa margem bruta, impactando de forma positiva nossa margem EBITDA.

Resultado do período

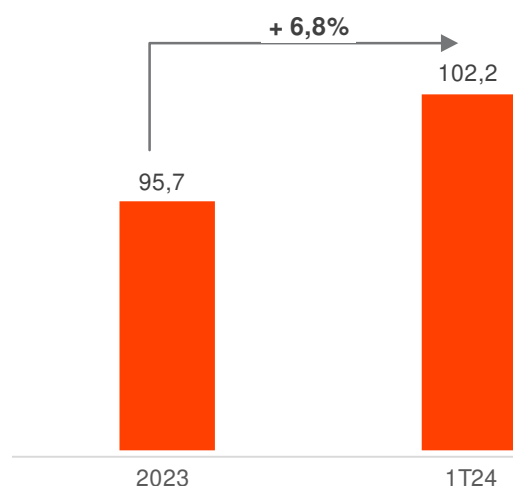
Lucro Líquido do período (BR\$ Mil)



No 1T24 reportamos um resultado positivo de R\$ 6,3 milhões, **aumento** de 310,7% em comparação ao 1T23, onde a Companhia obteve resultado de R\$ 1,5 milhões. Este resultado deve-se a combinação de fatores, como **redução de custo** em 51,9% (R\$ 21,7 - 1T24 / R\$ 45,1 - 1T23), **G&A** 55,1% (R\$ 4,2 - 1T24 / R\$ 9,5 - 1T23) e **despesas comerciais** 64,8% (R\$ 1,3 - 1T24 / R\$ 3,8 - 1T23).

No 1T24 o patrimônio líquido (PL) **teve um aumento** de 6,8% (R\$ 102,2 milhões) em comparação a 2023 (R\$ 95,7 milhões), fruto do resultado positivo da Companhia no trimestre, que ratifica o propósito de geração de valor aos nossos acionistas.

Patrimônio Líquido (BR\$ Mil)





LANÇAM ENTOS



196 UNIDADES

57,7 milhões de VGV



Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da **SUGOI S.A.** (“**Companhia**”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - (ITR), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - “Demonstração do Valor Adicionado”.

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

São Paulo, 26 de julho de 2024.

Balancos patrimoniais
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.248	12.369	15.647	24.351
Aplicações financeiras com restrições	3	-	-	3.403	5.108
Contas a receber	4	-	-	102.071	73.127
Imóveis a comercializar	5	1.404	-	76.482	71.606
Créditos diversos	6	8.220	3.040	21.429	11.744
Impostos e contribuições a compensar	7	1.161	733	1.678	13.553
Despesas antecipadas		369	502	4.883	4.910
		15.402	16.644	225.593	204.399
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	50.824	73.568
Imóveis a comercializar	5	6.892	8.281	224.788	230.860
Créditos diversos	6	-	1.071	-	5.213
Partes relacionadas	10	100.306	104.935	10.288	2.420
		107.198	114.287	285.900	312.061
Investimentos	8	276.200	262.812	-	-
Imobilizado	9	693	677	2.001	1.969
Intangível	9	164	164	164	164
		277.057	263.653	2.165	2.133
Total do ativo		399.657	394.584	513.658	518.593

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

Balancos patrimoniais
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais)

Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	19.766	10.000	22.609	16.164
Certificados de recebíveis Imobiliários (Debêntures)	15	5.472	5.472	5.472	5.472
Fornecedores	12	1.056	973	32.499	37.179
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	789	1.382	8.925	28.991
Contas a pagar		1.035	1.165	1.150	1.248
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	31.527	27.098
Adiantamentos de clientes e outros	15	-	-	3.388	1.937
Partes relacionadas	10	168.211	177.904	4.618	7.592
		196.329	196.896	110.188	125.681
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	9.333	9.819	20.551	25.507
Certificados de recebíveis Imobiliários (Debêntures)	15	88.450	88.067	88.450	88.067
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	470	247	17.805	8.583
Contas a pagar		-	-	500	500
Credores por imóveis compromissados	14	4.592	4.592	165.914	166.605
Adiantamentos de clientes e outros	14	8	8	8	8
Provisões	16	-	-	8.035	7.909
Provisões para perda em investimentos	8	11.185	11.403	-	-
		114.038	114.136	301.263	297.179
		310.367	311.032	411.451	422.860
Patrimônio líquido	17				
Capital social		32.428	32.428	32.428	32.428
Reserva legal		1.303	200	1.303	200
Reserva de lucros		55.559	50.924	55.559	50.924
		89.290	83.552	89.290	83.552
Participação dos não controladores		-	-	12.917	12.181
		89.290	83.552	102.207	95.733
Total do passivo e patrimônio líquido		399.657	394.584	513.658	518.593

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

Demonstrações do resultado
Períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais)



	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita líquida	18	-	-	32.613	64.949
Custos das vendas	18	-	-	(21.702)	(45.161)
Lucro bruto	18	-	-	10.911	19.788
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(3.641)	(6.319)	(4.284)	(9.523)
Despesas com comercialização	19	(85)	-	(1.365)	(3.873)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		1	4.448	7.299	3.807
Resultado de equivalência patrimonial	8	13.602	8.908	-	(424)
		9.877	7.037	1.650	(10.013)
Lucro antes do resultado financeiro		9.877	7.037	12.561	9.775
Despesas financeiras	20	(4.296)	(6.120)	(5.867)	(7.190)
Receitas financeiras	20	158	162	192	261
Resultado financeiro líquido		(4.138)	(5.958)	(5.675)	(6.929)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		5.739	1.079	6.886	2.846
Imposto de renda e contribuição social - correntes		-	-	(500)	(425)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		-	-	(65)	(882)
Lucro líquido do período		5.739	1.079	6.321	1.539
Atribuível a					
Acionistas controladores da Companhia		-	-	5.739	1.079
Participação de não controladores		-	-	582	460
Lucro básico e diluído por ação	17 c	5,739	1,079	6,321	1,539

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

Demonstrações do resultado abrangente
Períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido do exercício	5.739	1.079	6.321	1.539
(=) Resultado abrangente do exercício	5.739	1.079	6.321	1.539
Atribuível a				
Acionistas controladores da Companhia	-	-	5.739	1.079
Participação de não controladores	-	-	582	460
	-	-	6.321	1.539

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores da Companhia				Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Reserva legal	Reservas de lucros	Total		
Saldo em 1° de janeiro de 2023	1.000	200	49.939	51.139	9.841	60.980
Aumento de capital social	-	-	-	-	(445)	(445)
Lucro líquido do exercício	-	-	1.079	1.079	460	1.539
Saldos em 31 de março de 2023	1.000	200	51.018	52.218	9.856	62.074
Saldo em 1° de janeiro de 2024	32.428	200	50.924	83.552	12.181	95.733
Constituição de reserva legal	-	1.103	(1.103)	-	154	154
Lucro líquido do exercício	-	-	5.739	5.739	582	6.321
Saldos em 31 de março de 2024	32.428	1.303	55.560	89.290	12.917	102.207

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

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Das atividades operacionais					
Lucro líquido do período	17c	5.739	1.079	6.321	1.539
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação	9	(13)	12	(19)	16
Amortização	9	-	123	-	123
Provisões para demandas judiciais		-	-	93	-
Provisões para garantia de obras e contingências	16	-	-	34	601
Impostos diferidos		-	-	126	882
Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	11	(1.613)	3.877	(1.537)	4.923
Encargos sobre CRI	15	383	3.192	-	3.192
Perdas de crédito estimadas (PCE)	4	-	-	812	1.453
Ajuste a valor presente (AVP)	4	-	-	(5.719)	1.712
Ajuste de conversão patrimonial		-	(8.908)	-	424
Resultado de equivalência patrimonial	8	13.602	-	-	-
		18.098	(625)	111	14.865
Variações nos ativos e passivos					
(Aumento)/redução contas de ativos					
Contas a receber	4	-	-	(1.293)	(22.726)
Imóveis a comercializar	5	(15)	(118)	1.196	(12.211)
Impostos e contribuições a compensar	7	(428)	(219)	11.875	(145)
Créditos diversos	6	(4.109)	2.630	(4.472)	2.475
Partes relacionadas		4.629	-	(7.868)	-
Despesas com vendas a apropriar		133	33	27	1.297
Aumento/(redução) nas contas de passivos					
Obrigações trabalhistas e tributárias	13	(370)	414	(10.970)	3.255
Fornecedores	12	82	21	(4.681)	6.091
Contas a pagar		(130)	(132)	(98)	(167)
Credores por imóveis compromissados	14	-	8	3.738	-
Adiantamento de clientes		-	-	1.451	8.598
		17.890	2.012	(10.984)	1.332
Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	11 e 15	(19)	(21.871)	(617)	(22.296)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais		17.871	(19.859)	(11.601)	(20.964)
Das atividades de investimentos					
(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	8	(27.208)	(3.978)	-	(5.296)
Aumento em aplicações financeiras com restrições	3	-	-	1.705	-
No imobilizado	9	(3)	(2)	(13)	(5)
No intangível		-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de investimentos		(27.211)	(3.980)	1.692	(5.301)
Das atividades de financiamentos					
Captações de empréstimos e financiamentos e outros	11 e 15	10.912	58.729	12.000	64.895
Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	11 e 15	-	(50.371)	(8.357)	(57.924)
Partes relacionadas	10	(9.693)	4.876	(2.974)	6.549
Transação de capital		-	-	536	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos		1.219	13.234	1.205	13.520
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(8.121)	(10.605)	(8.704)	(12.745)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do período		12.369	11.159	24.351	19.254
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do período		4.248	554	15.647	6.509
Redução de caixa e equivalentes de caixa		(8.121)	(10.605)	(8.704)	(12.745)

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

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)



	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas				
Vendas e serviços	1	-	33.225	66.365
Outras receitas	-	-	7.299	3.807
	1	-	40.524	70.172
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(21.703)	(45.162)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(2.584)	(5.050)	(3.698)	(9.613)
Outros	1	4.448	-	-
	(2.583)	(602)	(25.401)	(54.775)
Valor adicionado bruto	(2.582)	(602)	15.123	15.397
Depreciação, amortização e exaustão líquidas	13	(12)	19	(16)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(2.569)	(614)	15.142	15.381
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	13.602	8.908	-	(424)
Receitas financeiras	158	162	193	262
	13.760	9.070	193	(162)
Valor adicionado total a distribuir	11.191	8.456	15.335	15.219
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários e encargos	1.029	1.142	1.029	1.142
Comissões sobre venda	-	-	815	2.454
Honorários de diretoria	-	-	-	-
Impostos, taxas e contribuições	-	-	-	-
Federais	-	-	1.177	2.723
Remuneração de capitais de terceiros	394	-	1.421	-
Juros	3.903	6.120	4.446	7.190
Aluguéis	126	115	126	171
Remuneração de capitais próprios	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	5.739	1.079	5.739	1.079
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	582	460
	11.191	8.456	15.335	15.219

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das políticas contábeis materiais

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

2.1. Declaração de conformidade

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

As informações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme pronunciamento técnico NBC TG 21 (R3) e IAS 34, 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 26 de julho de 2024.

2.2. Base de preparação

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

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

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

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

2.2.1. Informações financeiras intermediárias individuais

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 informações financeiras intermediárias consolidadas:

(a) Controladas

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	100%	100%
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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/03/2024	31/12/2023
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. (i)	-	50%
Residencial Bragança SPE Ltda (ii)	-	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%

- (i) Em 18 de março de 2024, a empresa Residencial Bragança SPE Ltda, foi extinta por iniciativa voluntária;
- (ii) Em 26 de março de 2024, a empresa Residencial Atibaia SPE Ltda, foi extinta por iniciativa voluntária.

(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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023****(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), e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 15) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 n° 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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023****(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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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);

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

- 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 informações financeiras intermediárias.

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 informações financeiras intermediárias consolidadas.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das informações financeiras intermediárias;

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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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 informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e Bancos	192	2.414	7.934	13.441
Certificados de Depósito Bancário (CDBs) (i)	4.055	9.955	7.713	10.910
Aplicações financeiras com restrições (ii)	-	-	3.403	5.108
Total	4.248	12.369	19.050	29.459
Caixa e equivalentes de caixa	4.248	12.369	15.647	24.351
Aplicações financeiras com restrições	-	-	3.403	5.108

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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	10% a.a	9% a.a
Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Provável	Possível	Remoto
4.248	Efeito contábil (custo / despesa)	467	425	382
		Consolidado		
		11% a.a	10% a.a	9% a.a
Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Provável	Possível	Remoto
19.050	Efeito contábil (custo / despesa)	2.096	1.905	1.715

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

4. Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	31 de Março de 2024	31 de Dezembro de 2023
Promitentes compradores de imóveis	170.048	169.576
Ajuste a valor presente (AVP)	(14.358)	(20.077)
Perda de Crédito Estimada (PCE)	(7.568)	(6.756)
Contas a receber	148.122	142.743
Outras contas a receber	4.773	3.952
Total	152.895	146.695
Circulante	102.071	73.127
Não Circulante	50.824	73.568

Para efeito do cálculo do AVP foi considerada uma taxa no período de 2024 e 2023 de 10,23%.

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Março de 2024	31 de Dezembro de 2023
Contas a receber de vendas apropriadas	1.281.904	1.254.412
Total recebimento	(1.111.856)	(1.084.836)
Receita de vendas a apropriar (*)	123.841	120.646
Total de contas a receber	293.889	290.222
Adiantamento de clientes	(2.864)	(1.451)
Total da carteira líquida a receber	291.025	288.771

(*) 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	(20.077)	(5.534)
Adições	(3.883)	(19.419)
Reversões	9.602	4.876
Saldo Final	(14.358)	(20.077)

c) Movimentação de perdas de crédito esperadas (PCE)

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	(6.756)	(2.876)
Adições	(1.386)	(4.424)
Reversões	574	544
Saldo Final	(7.568)	(6.756)

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos para incorporação (i)	8.296	8.281	286.974	281.947
Imóveis em construção	-	-	-	2.552
Juros capitalizados	-	-	13.120	16.891
Imóveis concluídos	-	-	1.176	1.076
Total	8.296	8.281	301.270	302.466
Circulante	1.404	-	76.482	71.606
Não circulante	6.892	8.281	224.788	230.860

(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	
	31/03/2024	31/12/2023
Custo total incorrido	863.984	853.865
Custo apropriado de unidades vendidas	(849.688)	(833.346)
Custo de unidades em estoque	14.296	20.519

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

6. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	2.385	1.640	11.452	10.344
Willian Gadelha (i)	-	-	4.142	4.142
Opea Securitizadora S.A. (ii)	5.546	2.182	5.546	2.182
Outros	289	289	289	289
Total	8.220	4.111	21.429	16.957
Circulante	8.220	3.040	21.429	11.744
Não circulante	-	1.071	-	5.213

- (i) 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;
- (ii) 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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
IRPJ diferido (i)	195	-	195	9.143
CSLL diferido (i)	195	-	195	3.292
IRRF retido na fonte	610	568	732	666
Tributos pagos a maior	161	165	506	403
INSS retido na fonte	-	-	49	49
Total	1.161	733	1.678	13.553
Circulante	1.161	733	1.678	13.553
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	
	31/03/2024	31/12/2023
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	265.015	251.409
Investimentos (a)	276.200	262.812
Reclassificação para o passivo (b)	(11.185)	(11.403)
Total	265.015	251.409

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Movimentação dos investimentos

Controlada	31/12/2023	Equivalência patrimonial	31/03/2024
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.173	(153)	4.020
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	12.526	8	12.534
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	1.429	(15)	1.415
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	(24)	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	75.262	4169	79.431
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	(469)	(1)	(471)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	40.623	(223)	40.400
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	(219)	(2)	(221)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	(48)	(1)	(48)
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	(141)	-	(141)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	60.604	1.458	62.061
Residencial Idemori SPE Ltda.	(559)	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda.	(87)	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4.247	7.308	11.555
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(37)	(1)	(37)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.578)	-	(2.578)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(1.841)	420	(1.421)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(38)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda.	(2.490)	(70)	(2.560)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(30)	(2)	(33)
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	63	35	98
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	(20)	-	(21)
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	(12)	-	(13)
Residencial Via Verde SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(70)	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(1.400)	(29)	(1.429)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(350)	(1)	(351)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	(3)	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	(7)	-	(7)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	2.754	336	3.090
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	(28)	(1)	(29)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	(280)	(1)	(281)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	(3)	(3)	(6)
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	(27)	-	(27)
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	(24)	-	(25)
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	(37)	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	(131)	(1)	(132)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	(28)	(1)	(29)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	(3)	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	(13)	-	(13)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda.	(215)	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	(24)	-	(24)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	(12)	-	(12)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Residencial Vila União SPE Ltda.	(6)	-	(6)
Residencial Atibaia SPE Ltda.	(6)	(78)	(84)
Residencial Bragança SPE Ltda.	(4)	(28)	(32)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda.	(123)	(87)	(210)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda.	(11)	(28)	(39)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda.	(4)	(1)	(6)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda.	(5)	-	(5)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda.	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda.	(2)	-	(3)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	(4)	(1)	(5)
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	61.167	601	61.768
	251.409	13.605	265.015

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

9. Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Instalações	10% a.a	48	44	48	44
Móveis e utensílios	10% a.a	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a	284	284	400	400
Benfeitorias	20% a.a	58	33	58	33
Veículos	20% a.a	11	11	958	936
Imóveis	4% a.a	495	495	797	797
Direitos de uso	10% a.a	1.005	1.005	1.005	1.005
Total		2.025	1.996	3.390	3.339
Depreciação acumulada		(327)	(314)	(384)	(365)
Amortização acumulada		(841)	(841)	(841)	(841)
Total		857	841	2.165	2.133

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2023	Adições	31/03/2024	31/12/2023	Adições	31/03/2024
Instalações	44	4	48	44	4	48
Móveis e utensílios	124	-	124	124	-	124
Máquinas e equipamentos	284	-	284	400	-	400
Benfeitorias	33	25	58	33	25	58
Veículos	11	-	11	936	22	958
Imóveis	495	-	495	797	-	797
Direito de uso de imóvel	1.005	-	1.005	1.005	-	1.005
Total	1.996	29	2.025	3.339	51	3.390
Depreciação acumulada	(314)	(13)	(327)	(365)	(19)	(384)
Amortização acumulada	(841)	-	(841)	(841)	-	(841)
Total	841	16	857	2.133	32	2.165

10. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo não circulante	100.306	104.935	10.288	2.420
Passivo circulante	(168.211)	(177.904)	(4.618)	(7.592)
Total	(67.905)	(72.969)	5.670	(5.172)

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	25	25	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda.	-	-	40	40
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda.	1.773	1.770	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda.	937	928	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda.	1.204	1.201	-	-
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 (iii)	21.099	18.939	7.269	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	604	603	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda.	2.713	2.713	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	3.866	2.717	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	299	299	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	8.917	8.504	-	-
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	887	873	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	2.894	2.924	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	884	876	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	568	567	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda.	5	5	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	1.456	1.073	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	30.184	29.081	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda.	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda.	1.094	1.044	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	1.208	-	-	-
Tsuri Acre Ltda.	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	833	828	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	2.630	2.626	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	97	95	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	138	137	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	39	39	-	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda.	13	13	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda.	5.093	5.082	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	148	148	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	77	77	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda.	226	226	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda.	548	544	-	-
Residencial Vila União SPE Ltda.	190	190	-	-
Residencial Atibaia SPE Ltda.	-	288	-	-
Residencial Bragança SPE Ltda.	-	49	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda.	1.038	937	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda.	188	132	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda.	402	111	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda.	130	99	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda.	2.148	2.126	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda.	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda.	25	6	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda.	1.819	1.298	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (i)	919	619	919	619
Ronaldo Yoshio Akagui (i)	943	643	943	643
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco	-	-	179	179
Impostos diferidos (ii)	-	12.435	-	-
Total	100.306	104.935	10.288	2.420

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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.
- (iii) Montante de R\$ 7.269 refere-se a saldo a receber da DAHAB Brasil S.A devido a estouro de obra oriundo de contrato de preço máximo garantido (PMG) com a SPE Sports Gardens Amazonia.

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.551	11.554	-	-
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.067	4.213	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda.	205	212	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	19.096	20.474	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda.	54.706	59.224	-	-
Dahab Brasil S.A.	-	3.440	-	3.439
Residencial Guarapiranga SPE Ltda.	35.604	34.929	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda.	-	62	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	42.982	43.778	-	-
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda.	-	-	315	53
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda.	-	-	4.100	4.100
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda.	-	-	203	-
Total	168.211	177.904	4.618	7.592
Circulante	168.211	177.904	4.618	7.592

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e coligadas em conjunto representam operações de conta corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido, pois futuramente serão reconhecidos como aumento de capital.

Os saldos a receber pela sociedade controladora correspondem a recursos transferidos para as sociedades controladas e controladas em conjunto, com o objetivo de desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária naquelas sociedades. Os saldos no passivo correspondem ao recebimento de recursos das sociedades controladas e controladas em conjunto, originários dos recebimentos de clientes pela venda dos empreendimentos.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(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	
					31/12/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	1.000	1.500	1.000	1.500
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	10.710	15.247
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	1.110	4.431
Finame	Sofisa	Não há	Projetos	Selic + 7,28% a.a.	-	-	2.241	2.174
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	-	101	-	101
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	2.930	3.447	2.930	3.447
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	500	1.250	500	1.250
CCB	Banco Inter	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	8.655	8.494	8.655	8.494
CCB	Banco Safra	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	4.138	4.268	4.138	4.268
CCB	Banco Original	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 10,03% a.a.	6.030	-	6.030	-
CCB	Banco Paulista	Cessão de recebíveis	Corporativa	Taxa DI + 7,50% a.a	5.056	-	5.056	-
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	590	559	590	559
Cheque especial	Banco Inter	Não há	Corporativa	8% a.m.	200	200	200	200
Total					29.099	19.819	43.160	41.671
Circulante					19.766	10.000	22.609	16.164
Não circulante					9.333	9.819	20.551	25.507

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Evolução do Endividamento

Instituição	Modalidade	Controladora				
		31/12/2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de juros	31/03/2024
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	1.500	-	(500)	-	1.000
Banco Pine	CCB	1.250	-	(750)	-	500
Banco Daycoval S.A.	CCB	101	-	(101)	-	-
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	3.447	-	(518)	-	2.929
Banco Inter	CCB	8.494	-	162	-	8.656
Banco Safra	CCB	4.268	-	(112)	(19)	4.138
Banco Inter	Cheque especial	200	-	-	-	200
Banco Pine	Cheque especial	559	-	32	-	591
Banco Original	CCB	-	6.000	30	-	6.030
Banco Paulista	CCB	-	4.912	144	-	5.056
Total		19.819	10.912	(1.613)	(19)	29.099

Instituição	Modalidade	Consolidado					
		31/12/2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	31/03/2024
Caixa Econômica Federal	Capital de Giro	1.500	-	(500)	-	-	1.000
Banco Pine	CCB	1.250	-	(750)	-	-	500
Banco Daycoval S.A.	CCB	101	-	(101)	-	-	-
Banco ABC Brasil S.A.	CCB	3.447	-	(518)	-	-	2.929
Banco Inter	CCB	8.494	-	162	-	-	8.656
Banco Safra	CCB	4.268	-	(112)	-	(19)	4.138
Caixa Econômica Federal	SFH	15.247	1.088	(160)	(5.091)	(374)	10.710
Banco Santander	Finame	4.431	-	135	(3.266)	(190)	1.110
Banco Sofisa	Finame	2.174	-	101	-	(35)	2.240
Banco Inter	Cheque especial	200	-	-	-	-	200
Banco Pine	Cheque especial	559	-	32	-	-	591
Banco Original	CCB	-	6.000	30	-	-	6.030
Banco Paulista	CCB	-	4.912	144	-	-	5.056
Total		41.671	12.000	(1.537)	(8.357)	(617)	43.160

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	9.905	10.000	15.164	16.165
2025	5.611	5.611	7.925	7.925
2026	2.481	2.481	6.578	7.709
2027	11.102	1.727	13.493	9.872
	29.099	19.819	43.160	41.671

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
29.099	Efeito contábil (custo / despesa)	3.201	2.910	2.619

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Consolidado		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
43.160	Efeito contábil (custo / despesa)	4.748	4.316	3.884

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

12. Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencidos	337	272	4.716	3.837
Em negociação (i)	-	-	3.766	2.349
A vencer até 30 dias	169	522	6.260	10.996
A vencer entre 31 e 60 dias	138	24	2.242	5.006
A vencer entre 61 e 90 dias	-	2	1.043	3.841
A vencer entre 91 e 120 dias	18	1	54	2.285
A vencer entre 121 e 180 dias	37	4	1.169	786
A vencer após 180 dias	357	148	13.249	8.079
A vencer total	719	701	24.017	30.993
Total	1.056	973	32.499	37.179

(i) Fornecedores vencidos posição março de 2024, mas já negociados posteriormente.

13. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Obrigações tributárias	30	30	32	32
Obrigações trabalhistas	545	587	1.474	1.539
Impostos retidos na fonte	55	695	842	4.404
Parcelamentos tributários (i)	629	317	14.828	2.302
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	2.695	22.564
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	6.859	6.733
Total	1.259	1.629	26.730	37.574
Circulante	789	1.382	8.925	28.991
Não circulante	470	247	17.805	8.583

(i) Em março de 2024, a Companhia efetuou a adesão ao programa de Autorregularização Incentivada (Lei 14.789/2023 e IN RFB 2.184/2024) para regularização de débitos federais (INSS, RET, CSRF e IRRF) junto a autarquia, onde foram constituídos créditos diferidos oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL da Controladora e cedidos para suas controladas diretas para serem usufruídos como parte integral da entrada desse programa, cujo percentual era de 50%. Foram parcelados aproximadamente R\$ 25 milhões de impostos em aberto.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

As parcelas do programa de Autorregularização Incentivada têm o seguinte cronograma de pagamento:

Consolidado	
Ano	Valor
2024	2.649
2025	3.940
2026	3.918
2027	3.048
2028	1.273
Total	14.828
Circulante	3.963
Não circulante	10.865

14. Adiantamentos de clientes e credores por imóveis comprometidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	2.864	1.937
Credores por imóveis comprometidos (i)	4.592	4.592	197.440	193.703
Outros	8	8	533	8
Total	4.600	4.600	200.837	195.648
Circulante	-	-	34.915	29.035
Não circulante	4.600	4.600	165.922	166.613

- (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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	AFI + CFR	IPCA + 11% a.a	68.952	68.817	68.952	68.817
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	AFI + CFR	CDI + 4,9% a.a	30.278	30.283	30.278	30.283
Total				99.231	99.100	99.231	99.100
Gastos com emissão de dívida				(5.309)	(5.561)	(5.309)	(5.561)
Circulante				5.472	5.472	5.472	5.472
Não circulante				88.450	88.067	88.450	88.067

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

Instituição financeira	Modalidade	Consolidado						31/03/2024
		31/12/2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Gastos com emissão de dívida	
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	64.932	-	312	-	-	-	65.244
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	28.607	-	71	-	-	-	28.678
Total		93.539	-	383	-	-	-	93.922

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2024	5.472	5.472
2025	11.787	11.787
2026	18.995	18.995
2027	57.668	57.285
	93.922	93.539

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.

16. Provisões

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Provisão para garantia (i)	7.679	7.453
Provisão para contingências (ii)	355	456
Total	8.035	7.909

- (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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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\$ 355 mil (R\$ 456 mil em 31 de dezembro de 2023) 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\$ 7.847 milhões no Consolidado (R\$ 7.468 milhões em 31 de dezembro de 2023) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações contábeis.

17. Patrimônio líquido

(a) Capital

O capital compreende 32.428.000 (Trinta e dois milhões, quatrocentos e vinte e oito) de quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	16.214.000	16.214.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	16.214.000	16.214.000
Total	<u>32.428.000</u>	<u>32.428.000</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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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 R\$ 31.428.000,00 (trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e oito mil reais), mediante a emissão de 31.428.000 (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 R\$ 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	
	31/03/2024	31/12/2023
Lucro líquido do resultado (em reais)	6.321.000	22.646.000
Quantidade de ações	32.428.000	32.428.000
	0,195	0,698

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receita líquida

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Receita de imóveis	33.225	66.394
Vendas canceladas	-	(29)
Receita operacional bruta	33.225	66.365
Impostos incidentes	(612)	(1.416)
Receita operacional líquida	32.613	64.949
Custo com terreno, incorporação, construção	(21.702)	(45.161)
Lucro bruto	10.911	19.788
Percentual margem bruto - %	33,5%	30,5%

19. Despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas comerciais				
Comissões	-	-	(815)	(2.454)
Assessoria e consultoria	(63)	-	(149)	(31)
Propaganda e publicidade	(22)	-	(248)	(1.037)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(149)	(232)
Despesas com aluguéis	-	-	(1)	(57)
Outras despesas comerciais	-	-	(4)	(62)
	(85)	-	(1.365)	(3.873)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(1.913)	(2.735)	(2.357)	(3.690)
Despesas com pessoal	(1.029)	(1.142)	(1.029)	(1.142)
Despesas com aluguéis	(126)	(115)	(126)	(115)
Despesas com materiais de escritório	(25)	(91)	(30)	(204)
Depreciação e Amortização	(14)	(135)	(20)	(139)
Despesas com cartórios e registros	(29)	(38)	(65)	(1.972)
Seguros	(139)	(41)	(205)	(136)
Viagens	(107)	-	-	-
Outras despesas administrativas	(259)	(2.022)	(346)	(2.125)
	(3.641)	(6.319)	(4.284)	(9.523)
	(3.726)	(6.319)	(5.649)	(13.396)

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas Financeiras				
Juros passivos	(3.903)	(5.648)	(4.842)	(6.291)
Multa de mora	(1)	(23)	(197)	(145)
Tarifas bancárias	(122)	(449)	(560)	(754)
IOF	(15)	-	(15)	-
Encargos s/ debêntures	(254)	-	(253)	-
	(4.296)	(6.120)	(5.867)	(7.190)
Receita Financeira				
Descontos financeiros obtidos	9	3	9	68
Juros de aplicação financeira	148	159	183	193
	158	162	192	261
	(4.139)	(5.958)	(5.674)	(6.929)

21. Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	123.841	93.162
Contribuições sobre as vendas	(4.954)	(3.726)
	118.887	89.436
Custo a incorrer das unidades vendidas	(80.661)	(62.530)
	38.226	26.906
Percentual da margem bruta a apropriar	32,2%	30,1%

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Receita apropriada	1.286.192	938.929
Contribuições incidentes sobre receita	(51.448)	(37.557)
	1.234.744	901.372
Custo apropriado	(849.687)	(625.611)
	385.057	275.761
Margem bruta apropriada - %	31,2%	30,6%

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Unidades vendidas em construção	80.661	62.530
Unidades não vendidas em construção	32.274	43.781
Custo orçado a incorrer	112.935	106.311
Estoque imóveis em construção	-	26.632
Custo total a ser apropriado no futuro	112.935	132.943

22. Seguros

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

A Companhia mantém cobertura de seguros por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

O escopo do trabalho dos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

23. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas individuais e consolidadas foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	4.248	12.369	19.050	29.459	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	134.645	146.695	Custo amortizado
Partes relacionadas	100.306	104.935	10.288	2.420	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Fornecedores	1.056	973	32.499	37.179	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e certificado de recebíveis	123.021	113.358	137.082	135.210	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	4.592	197.440	193.703	Custo amortizado
Partes relacionadas	168.211	177.904	4.618	7.592	Custo amortizado

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(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	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber de clientes - 4	134.645	146.695

Risco de taxa de juros

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

Operação aumento de risco	Posição em 31/03/2024	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	19.050	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.238	1.678	1.118
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	137.082	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	16.107	20.124	24.154

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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas**Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(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	
		31/03/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	3	19.050	29.459
Contas a receber	4	134.645	146.695
Total		153.695	176.154

(c) Gestão de capital

A Companhia administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento.

(d) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

24. Eventos subsequentes

a. Operação de Capital de Giro (CCB)

- Em 29 de maio de 2024, ocorreu uma contratação de capital de giro no âmbito de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 5.000.000,00 junto ao Banco Luso Brasileiro;
- Em 04 de junho de 2024, ocorreu uma contratação de capital de giro no âmbito de Célula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 2.200.000,00 junto ao Banco Safra;
- Em 19 de junho de 2024, ocorreu uma contratação de capital de giro no âmbito de Célula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$ 3.050.000,00 junto ao Banco BS2.