

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	4
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	5
1.5 Principais clientes	8
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	9
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	10
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	11
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	12
1.10 Informações de sociedade de economia mista	13
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	14
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	15
1.13 Acordos de acionistas	16
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	17
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	18
1.16 Outras informações relevantes	19
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	20
2.2 Resultados operacional e financeiro	29
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	31
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	33
2.5 Medições não contábeis	34
2.6 Eventos subsequentes as DFs	35
2.7 Destinação de resultados	36
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	38
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	39
2.10 Planos de negócios	40
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	41
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	42
3.2 Acompanhamento das projeções	43

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	44
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	48
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	51
4.4 Processos não sigilosos relevantes	52
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	54
4.6 Processos sigilosos relevantes	55
4.7 Outras contingências relevantes	56
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	57
5.2 Descrição dos controles internos	60
5.3 Programa de integridade	70
5.4 Alterações significativas	71
5.5 Outras informações relevantes	72
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	73
6.3 Distribuição de capital	74
6.4 Participação em sociedades	75
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	79
6.6 Outras informações relevantes	80
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	81
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	87
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	88
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	89
7.4 Composição dos comitês	92
7.5 Relações familiares	93
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	94
7.7 Acordos/seguros de administradores	95
7.8 Outras informações relevantes	96
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	97

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	99
8.3 Remuneração variável	102
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	103
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	104
8.6 Outorga de opções de compra de ações	105
8.7 Opções em aberto	106
8.8 Opções exercidas e ações entregues	107
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	108
8.10 Outorga de ações	109
8.11 Ações entregues	110
8.12 Precificação das ações/opções	111
8.13 Participações detidas por órgão	112
8.14 Planos de previdência	113
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	114
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	115
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	116
8.18 Remuneração - Outras funções	117
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	118
8.20 Outras informações relevantes	119
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	120
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	121
9.4 Outras informações relevantes	122
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	123
10.1 Descrição dos recursos humanos	125
10.2 Alterações relevantes	128
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	129
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	130
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	131
10.5 Outras informações relevantes	132
11. Transações com partes relacionadas	

Índice

11.1 Regras, políticas e práticas	133
11.2 Transações com partes relacionadas	134
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	198
11.3 Outras informações relevantes	199
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	200
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	201
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	202
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	203
12.5 Mercados de negociação no Brasil	204
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	205
12.7 Títulos emitidos no exterior	206
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	207
12.9 Outras informações relevantes	208
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	209
13.1 Declaração do diretor presidente	210
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	211
13.2 Declaração do diretor presidente	212

1.1 Histórico do emissor

Data de Constituição do Emissor:	04/04/2011
Forma de Constituição do Emissor:	A Companhia foi constituída no Brasil em 04 de abril de 2011, sob a forma de sociedade empresária limitada, tendo seu tipo jurídico transformado para sociedade por ações de capital fechado em 03 de fevereiro de 2016.
País de Constituição:	Brasil
Prazo de Duração:	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM:	19/07/2016

1.1 Histórico do emissor

BREVE HISTÓRICO DO EMISSOR

A Sugoi S.A., atual denominação social de Sugoi Incorporadora e Construtora S.A., ("Companhia") e suas controladas têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis, e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia/acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação em Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE) criadas para desenvolvimento dos projetos, como também por meio de parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, sob a forma de sociedade empresária limitada, foi transformada em sociedade por ações de capital fechado em 03 de fevereiro de 2016, e atualmente encontra-se sediada à 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, tendo como foco principal o segmento da primeira moradia e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, 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 e network em diversas capitais brasileiras, o que possibilita 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 26.000 unidades em desenvolvimento, execução e entregues.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Sugoí 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.

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.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

a) Produtos e serviços comercializados

Nos últimos 3 exercícios sociais, as receitas da Companhia decorreram de incorporação e venda de imóveis.

Incorporação Imobiliária

Nossa receita resulta principalmente do desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária, bem como das vendas desses projetos para clientes. No setor de incorporação imobiliária, atuamos nos segmentos: (i) residencial; (ii) comercial; e (iii) de loteamentos.

Nossas atividades de incorporação imobiliárias incluem:

- Aquisição de terrenos;
- Planejamento e desenvolvimento de projetos;
- Obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais;
- Serviços de construção e gestão;
- Gerenciamento de comercialização e venda dos imóveis; e
- Atendimento ao cliente.
- Gerenciamento de comercialização e venda dos imóveis; e

b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor.

Participação na Receita Bruta (%)

Exercício Social	2023	2022	2021
Incorporação Imobiliária	100%	100%	100%
TOTAL	100%	100%	100%

c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

O Lucro ou prejuízo da advêm de 100% do segmento operacional de Incorporação Imobiliária (vide item 1.3 (b)).

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

a) Características do processo de produção

No segmento de Incorporação Imobiliária, atuamos, principalmente, na incorporação residencial, mas atuamos também na incorporação de empreendimentos comerciais e de loteamentos.

A Companhia busca a industrialização do processo construtivo, criação de métodos e sistemas de gestão e controle de todas as etapas da obra, tendo expertise no gerenciamento da obra. A Companhia tem uma equipe de funcionários altamente qualificada e integrada, composta por profissionais de 5 (Cinco) grupos distintos: (i) engenheiros e arquitetos do grupo de desenvolvimento de tecnologias; (ii) consultores e projetistas; (iii) fabricantes e fornecedores; (iv) mão-de-obra especializada na execução (mestre-de-obras); (v) equipe do sistema de segurança no trabalho. Além disso, a Companhia conta com ERP (SIENGE) específico de gestão de obras e gerencial financeiro em todos os seus empreendimentos.

Essa equipe é responsável pela definição do projeto, gerenciamento da obra e aplicação das tecnologias adequadas. A execução da obra é realizada por meio de rigoroso critério de contratação de subempreiteiros e fornecedores que tenham reconhecimento no mercado. A escolha de nossos subempreiteiros e parceiros é baseada em 4 (quatro) critérios: (i) a experiência; (ii) qualidade; (iii) custo; e (iv) prazo. Deste modo, não possuímos equipamentos de construção pesada e empregamos, diretamente, apenas uma parte da mão-de-obra necessária nas nossas construções.

As aquisições de materiais seguem os níveis normativos da ABNT e os padrões necessários às normas de qualidade e de desempenho, além das demais certificações exigidas pelos agentes financeiros financiadores dos nossos empreendimentos.

A equipe é a responsável pela padronização do processo de construção, capacitação e treinamento de nossos funcionários e pelo controle de qualidade. As diretrizes e padrões a serem seguidos em cada obra são devidamente registrados em "Cadernos de Diretrizes e Procedimentos de Execução", que servem como material de consulta para execução do projeto e o desenvolvimento de novos produtos.

Os manuais de procedimentos descrevem minuciosamente cada tarefa de cada fase de construção do empreendimento. Esses manuais são observados por todos os trabalhadores das empreiteiras envolvidas nas obras.

Da mesma forma, os adquirentes dos imóveis recebem, quando da entrega das chaves, um manual que especifica as garantias de cada serviço executado. Fazemos um acompanhamento permanente de problemas nos empreendimentos entregues, através de um departamento especializado, visando adotar medidas preventivas nos projetos em desenvolvimento.

b) Características do processo de distribuição

Quando do lançamento de um empreendimento, estabelecemos uma estratégia de marketing e vendas, juntamente com empresas especializadas em campanhas publicitárias.

Nossos stands de vendas contam com parceiros que possuem equipes especializadas e treinadas para auxiliar nossos clientes, respondendo todos os questionamentos, inclusive os de ordem técnica. O treinamento da equipe não se limita ao empreendimento relacionado ao projeto que o stand de vendas está vinculado. A equipe é treinada para identificar os potenciais compradores e assessorá-los na análise do crédito que será ofertado pelo agente financeiro, otimizando a identificação do respectivo perfil, de modo a atender a demanda do cliente de forma adequada.

O lançamento de nossos empreendimentos é precedido de convenções de vendas com a equipe de vendas, juntamente com a equipe responsável pelo desenvolvimento do empreendimento, para possibilitar o conhecimento de todos os aspectos técnicos e características do empreendimento, o que é uma importante ferramenta de vendas. Acreditamos que o treinamento constante da equipe de vendas possibilita um melhor atendimento aos nossos clientes.

A equipe de marketing e vendas, durante todo o processo de vendas, enfatiza a qualidade do nosso produto, a utilização de tecnologia de ponta na construção e o nosso comprometimento com o cliente de entrega do produto oferecido em sua respectiva data da entrega.

Investimos em campanhas publicitárias, utilizando a mídia impressa nos jornais de grande circulação e campanhas publicitárias na região do empreendimento.

Nossas condições de vendas são flexíveis, passíveis de negociação com cada cliente, de modo a atender às

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

necessidades do mesmo. Acreditamos que a flexibilização das condições é uma importante ferramenta para atrair e aumentar as nossas vendas. Nós acreditamos estarmos em uma posição de negociação confortável, obtendo condições de financiamento e prazo que entendemos ser competitivos em relação às formas de financiamento praticadas pelo mercado.

Acreditamos que o pronto atendimento ao cliente nos permite atingir um alto índice de satisfação do mesmo.

O mercado de construção tem características muito semelhantes ao mercado de incorporação imobiliária, por ser uma das etapas dentro das atividades de incorporação. Para empreendimentos classificados como de padrão Econômico e Médio padrão, são utilizadas técnicas e processos construtivos com características de produção industrial, utilizando-se tecnologia e baixos custos. Em empreendimentos de Médio-Alto e Alto padrão, o processo construtivo é mais sofisticado, dando prioridade ao acabamento, por atender um público mais exigente.

O mercado imobiliário brasileiro é altamente competitivo e muito fragmentado, tanto nas atividades de incorporação como nas atividades de prestação de serviços de construção, que são os dois segmentos operacionais dos quais decorrem as receitas da Companhia, sendo que nenhum participante detém individualmente participação expressiva do mercado nacional.

No quesito diversificação geográfica, a Companhia está preponderantemente presente na região Sudeste, especificamente no Estado de São Paulo.

De forma geral, a concorrência tanto nas atividades de incorporação como nas atividades de prestação de serviços de construção é mais intensa no Estado de São Paulo, que hoje é o estado que concentra a maior parte de nossas atividades. O Estado de São Paulo é um dos principais centros econômicos do Brasil, concentrando o maior mercado imobiliário do país. De acordo com IBGE, em 2017, o PIB do Estado foi de R\$2,063 tri, representando 31,5% do PIB brasileiro.

No que tange às condições de competição no mercado de incorporação imobiliária, que corresponde à maior parte de nossas receitas, os principais fatores de diferenciação frente aos consumidores incluem (i) localização do terreno onde está sendo desenvolvido o projeto; (ii) preço; (iii) disponibilidade e condições de financiamento; (iv) padrão de acabamento dos empreendimentos (v) qualidade dos materiais utilizados na obra; e (vi) reputação da incorporadora e histórico de cumprimento dos prazos das obras.

c) Características dos mercados de atuação: (i) participação em cada um dos mercados; e (ii) condições de competição nos mercados

As atividades, no mercado de incorporação imobiliária, envolvem (i) a aquisição do terreno; (ii) o desenvolvimento do projeto; (iii) a construção e a venda de unidades, que podem ser classificadas como residenciais, vendidas a pessoas de diversos segmentos de renda, como unidades comerciais e também como unidades do segmento de loteamentos. Como já mencionado anteriormente, na incorporação imobiliária, atuamos principalmente no segmento residencial de primeira moradia cujos produtos podem ser classificados como de padrão Econômico, Médio padrão, Médio-Alto padrão e Alto padrão. Classificamos como de padrão Econômico as unidades residenciais que atendem ao público que procura a primeira moradia, sendo esse o foco da Companhia.

d) Eventual sazonalidade

O mercado imobiliário não tem uma sazonalidade específica. Apenas notamos que, nos meses de dezembro a fevereiro, caracterizados pelas férias escolares, o número de visitas aos stands de vendas sofre um decréscimo.

e) Principais insumos e matérias primas

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável; e ii. eventual dependência de poucos fornecedores:

Por sermos grandes consumidores dos materiais de construção necessários à realização de um empreendimento imobiliário, temos a vantagem de comprar tais materiais em grandes quantidades, o que nos permite otimizar os custos de produção de cada empreendimento e diminuir o custo global incorrido em tais matérias-primas.

Utilizamos como parte de nossa estratégia de marketing o fato de utilizarmos marcas de qualidade reconhecida e especificações rigorosas na seleção de nossos fornecedores. Em alguns casos, participamos do desenvolvimento de produtos e materiais de construção em associação com o respectivo fornecedor. Esse rígido controle de qualidade

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

garante que os materiais estejam de acordo com as especificações exigidas antes de sua instalação, de modo a minimizar os custos de futuros reparos. Temos especificações rigorosas quanto à escolha dos nossos fornecedores, baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores, sempre nos preocupando com a observação e o atendimento das normas regulamentadoras da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade de forma a assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação, minimizando custos de reexecução e garantia

iii. eventual volatilidade em seus preços:

O fornecimento de material de construção que necessitamos abrange uma variedade significativa de insumos. Embora as matérias-primas, em sua totalidade, tenham uma participação significativa no nosso custo total, nenhuma das matérias- primas, isoladamente, tem participação significativa nos nossos custos totais. Dessa forma, a flutuação do preço de qualquer material isolado não causa efeito relevante nos nossos resultados. Há um grande número de empresas no mercado aptas a nos fornecer materiais de construção, o que nos permite não depender de nenhum fornecedor específico. Apesar da abundância de potenciais fornecedores, buscamos otimizar nossos custos, optando por manter relação de parceria com determinados fornecedores sem qualquer compromisso de exclusividade.

1.5 Principais clientes

Não existe um cliente que concentre mais de 10% (dez por cento) da receita líquida da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

a) **Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações**

A atividade desenvolvida pela Companhia é regulamentada por leis federais, estaduais e municipais, o que inclui regras de uso e ocupação do solo, código de obras, regras de zoneamento e normas ambientais. A execução dos empreendimentos da Companhia requer a aprovação e o licenciamento perante as Secretarias de Habitação de cada município, bem como a obtenção de licenças ambientais e/ou de infraestrutura, de acordo com as características de cada empreendimento. O Alvará de Aprovação e Execução, que necessariamente antecede o início de cada uma das obras, bem como o Auto de Conclusão ("Habite-se"), expedido após verificação da regularidade do empreendimento construído, somente são obtidos após o atendimento de todas as exigências e trâmites necessários. As aprovações são requeridas em nome da Companhia e/ou de suas controladas (a depender de o imóvel onde será desenvolvido o empreendimento estar registrado em nome da Companhia e/ou de suas controladas, conforme for o caso), ou podem ser requeridas pela Companhia e/ou suas controladas em nome do proprietário da área onde será desenvolvido o empreendimento (caso em que atuamos por meio de procuração). A Companhia se responsabiliza, enquanto incorporadora e construtora, pela obtenção de todas as aprovações e licenças requeridas e pela sua observância na execução de seus projetos. Historicamente, a Companhia teve sucesso na obtenção das autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento de todos os seus empreendimentos (excetuando-se os casos em que a Companhia optou por não prosseguir com o empreendimento). Nesse sentido, assumindo-se que não haja mudanças relevantes no atual ambiente regulatório, a Companhia acredita que conseguirá manter taxa de sucesso similar na obtenção da aprovação e licenciamento dos projetos em curso e daqueles que serão desenvolvidos no futuro.

b) **Principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor:**

Com foco no crescimento sustentável, a Companhia cumpre todas as exigências e contrapartidas impostas pelos órgãos de controle ambiental e social responsáveis pela aprovação de seus projetos. Para garantir o cumprimento dessas exigências e contrapartidas, antes da aquisição das áreas onde seus projetos serão desenvolvidos a Companhia realiza consultas preliminares a esses órgãos e/ou contrata consultorias especializadas para avaliação de todos os aspectos ambientais e sociais aplicáveis.

c) **Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades**

Com exceção da "SUGOI Incorporadora e Construtora", a qual está registrada no Instituto Nacional da Propriedade Intelectual sob o nº 912219840, com vigência até 09/10/2028, a Companhia não depende de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias ou contrato de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades.

d) **Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros**

i. *em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos:*

Não existe.

ii. *em favor de partidos políticos:*

Não existe.

iii. *para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos:*

Não existe.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

Não existem receitas relevantes na Companhia provenientes de outros países que não o Brasil. Nossas atividades de incorporação, até hoje, estão restritas ao território nacional.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

As atividades de incorporação da Companhia, até hoje, estão restritas ao território nacional.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

A SUGOI e suas SPEs têm por objeto social atuar no setor de incorporação imobiliária e construção civil de baixa renda. Além da incorporação e construção, atua na comercialização e administração de bens imóveis próprios. Desde sua fundação, em 2011, a empresa atua no mercado de imóveis de primeira moradia, dentro dos programas habitacionais e sociais como o **Programa Minha Casa Minha Vida** (*Minha Casa Minha Vida que em 2022 era conhecida como Casa Verde Amarela*), estruturando empreendimentos para pessoas de baixa renda em áreas carentes. Vários conjuntos habitacionais, com mais de um empreendimento, já foram desenvolvidos pela SUGOI na Zona Leste e Zona Sul de São Paulo.

A Sugoi possui um conjunto de normas, procedimentos e políticas que abrange as áreas **Ambientais, Social e Governança Corporativa**. Adicionalmente a Sugoi obedece às legislações para os temas ambientais, sociais e de Governança.

Dentro do tema ambiental:

As atividades da construção Civil estão sujeitas a extensa regulamentação ambientais com vários níveis de legislação (municipal, estadual e federal) a serem atendidas. A Sugoi está atenta as alterações ou novas regulamentações visando estar em linha com as novas legislações ambientais. Cada empreendimento está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e meio-ambiente. Essas regulamentações determinam as regras de uso e ocupação de terrenos visam promover a proteção ao meio ambiente e a população. Assim para cada canteiro de obra há um conjunto de riscos a serem avaliados e ações mitigadoras a serem tomadas desde o início da construção até a entrega do empreendimento.

Dentro do tema Social:

A Sugoi tem uma preocupação com o tema social na sua linha de negócio. A Sugoi possui uma Política de Comunicação Interna, que estabelece as diretrizes para difundir a visão, missão e valores aos colaboradores do Grupo SUGOI, com o objetivo de promover transparência e alinhamento com a cultura e objetivos da organização, ampliando o alcance das informações sobre o acompanhamento de metas organizacionais, comunicados e as principais ações da empresa'. Também, possui Política de Privacidade em linha com a LGPD, que estabelece as operações de tratamento de dados pessoais dos colaboradores e cliente, bem como as finalidades e medidas de segurança utilizadas.

A SUGOI realiza ações sociais nas comunidades em que implementam os empreendimentos. No terreno do empreendimento Vida e Alegria existia um campo de futebol em estado precário utilizado pela comunidade local, e que precisaria ser demolido para dar lugar às obras da infraestrutura do projeto. A SUGOI negociou com a prefeitura para construir um novo campo para a comunidade.

O ramo de atuação da Sugoi visa atender os segmentos menos desfavorecidos da sociedade com construções cobertas pelo programa Minha Casa, Minha Vida que visa prover a primeira moradia para milhares de pessoas cobertas pelo programa. A Sugoi deverá beneficiar mais de 7.000 pessoas com as moradias sociais construídas nos seus projetos.

Dentro do tema Governança:

A SUGOI conta completo conjunto de Governança Corporativa para capaz de garantir uma correta gestão. A Sugoi possui um Conselho de Administração composto por 2 fundadores, um CEO e um conselheiro independente. Esse conselho é responsável por supervisionar as atividades da empresa e garantir a sua perenidade.

A empresa conta um Código de Conduta e Ética, que apresenta os valores, a missão e a visão da empresa, bem como suas responsabilidades, compromissos éticos nas relações internas e externas, as formas de tratamento e confidencialidade das informações, como lida com casos de conflitos de interesse, entre outros elementos. Também é sinalizado no documento os canais destinados para críticas, sugestões e reclamações.

Cabe ressaltar que a empresa possui um Comitê de Ética destinado para gerir a cultura de ética na empresa. O Comitê é formado por um integrante do Conselho de Administração e um da Diretoria da companhia. As principais responsabilidades do Comitê são, entre outras, a resolução de conflitos de ética, a recomendação da revisão do Código de Conduta, a garantia do sigilo das informações e a determinação de ações necessárias frente a violações do Código.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

A companhia não é uma sociedade de Companhia Mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

Não houve alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal dos negócios da empresa.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

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

1.13 Acordos de acionistas

De acordo com o artigo 32 do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral.

A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissária. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

No último exercício social não houve alterações significativas na operação do negócio

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Não houve contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023 que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

1.16 Outras informações relevantes

A Companhia declara, para todos os fins, de fato e de direito, que todas as informações relevantes quanto as suas atividades comerciais já foram prestadas nos itens acima.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os diretores devem comentar sobre:

a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Administração da **SUGOI** entende que a **COMPANHIA** apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir as suas obrigações de curto e médio prazo.

A **COMPANHIA** adota estratégia conservadora de gestão financeira, que inclui o lançamento de novos projetos apenas quando seu financiamento estiver assegurado e quando houver sinais de forte demanda. Esta abordagem permite a **COMPANHIA** mitigar os riscos relacionados às vendas contratadas, enquanto mantém níveis adequados de recursos em caixa.

A atividade preponderante da **COMPANHIA** é, em conjunto com as suas controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

Como parte do processo de facilitar o ingresso de novos recursos para financiamento dos projetos em curso, objetivando a sua conclusão, a **COMPANHIA** e suas controladas opera com regime de patrimônio de afetação, que também agregou o benefício da redução do encargo tributário pela adoção do Regime Especial de Tributação (RET).

As receitas líquidas de 2023 atingiram R\$ 276,9 milhões, enquanto as de 2022 atingiram R\$ 164,7 milhões, e as de 2021 foram de R\$ 211,3 milhões.

A **COMPANHIA** apresentou lucro líquido no valor de R\$ 22,6 milhões em 2023, um lucro líquido no valor de R\$ 3,2 milhões em 2022, um lucro líquido no valor de R\$ 6,3 milhões em 2021. A taxa de retorno sobre o Patrimônio Líquido em 2023, 2022 e 2021 foi de 23,7%, 5,8% e 11,0%, respectivamente.

O patrimônio líquido da **COMPANHIA** passou de R\$ 61,0 milhões em 31 de dezembro de 2022 para R\$ 95,7 milhões em 31 de dezembro de 2023, em decorrência do resultado gerado no exercício de 2023.

Abaixo detalhamento da estrutura de capital de terceiros líquido (endividamento) sobre o capital próprio (Patrimônio Líquido).

Descrição (KR\$)	2023	2022	2021
Empréstimos e Financiamentos	41.671	65.741	48.203
Debêntures	-	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI	93.539	49.243	59.167
Total Dívida Bruta	135.210	114.984	107.370
Caixa e equivalentes de caixa	29.459	-19.254	-29.385
Dívida Líquida	105.751	<u>95.730</u>	<u>77.985</u>
Patrimônio Líquido	95.733	60.980	57.570
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido (1)	110,5%	157,0%	135,5%

(1) Refere-se ao cálculo da dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido, multiplicado por 100.

Índice de liquidez corrente nos últimos 3 anos: 1,63; 1,4 e 1,17 respectivamente, conforme tabela abaixo:

Liquidez Corrente (KR\$)	2023	2022	2021
Ativo Circulante	204.399	126.701	121.490
Passivo Circulante	125.681	90.634	104.237
Índice de liquidez corrente	1,63	1,40	1,17

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Índice de liquidez geral dos últimos 3 anos: 1,23; 1,18 e 1,16, respectivamente, conforme tabela abaixo:

Liquidez Geral (KR\$)	2023	2022	2021
Ativo	518.593	408.649	407.172
Circulante	204.399	126.701	121.490
Não circulante	314.194	281.948	285.682
Passivo	422.860	347.669	349.602
Circulante	125.681	90.634	104.237
Não circulante	297.179	257.035	245.365
Índice de liquidez geral	1,23	1,18	1,16

Com base nas informações acima, os diretores entendem que a **COMPANHIA** apresentou resultados sólidos e que apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações a curto, médio e longo prazo.

b) Estrutura de capital

A **COMPANHIA** utiliza a seguinte estrutura de Capital: (i) Investimentos através de capital próprio dos sócios; (ii) Investimentos através de Sociedade em Conta de Participação (SCP); (iii) Empréstimos para capital de giro; (iv) Financiamento imobiliário para fluxo de pagamento de custo de obras (empréstimo à Produção).

Abaixo tabela contemplando o montante do capital próprio (patrimônio líquido) e o capital de terceiros (passivo circulante e passivo não circulante), bem como o percentual desses itens no passivo total:

Descrição	2023		2022		2021	
	KR \$	AV%	KR \$	AV%	KR \$	AV%
Passivo circulante	125.681	24,23%	90.634	22,18%	104.237	25,60%
Passivo não circulante	297.179	57,30%	257.035	62,90%	245.365	60,26%
Patrimônio Líquido	95.733	18,46%	60.980	14,92%	57.570	14,14%
Passivo total	518.593	100,00%	408.649	100,00%	407.172	100,00%

A Diretoria entende que a estrutura utilizada pela **COMPANHIA** para o capital é alinhada com seu objeto social e adequada para a consecução de seus projetos.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de nosso endividamento, o nosso fluxo de caixa e nossa posição de liquidez, acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los atualmente.

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades. Nosso endividamento era composto da seguinte forma nos períodos abaixo identificados:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Empréstimos bancários (KR\$)					
Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros	2023	2022	2021
Capital de giro	Caixa Econômica Federal	CDI + Até 3,91% a.a.	1.500	3.500	5.000
SFH	Caixa Econômica Federal	Até 11% a.a.	15.247	16.063	11.108
Finame (SPEs)	Santander	CDI + 5,54% a.a.	4.431	13.579	15.603
Finame (SPEs)	Sofisa	Selic + 7,28% a.a.	2.174	-	-
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	-	-	33
CCB	Banco Daycoval	14,02% a.a.	101	663	1.158
CCB	Banco ABC	CDI + 6,73% a.a.	3.447	5.735	7.681
CCB	Banco PINE	CDI + 8,02% a.a.	1.250	4.255	5.542
CCB	Banco Red Asset	Selic + 16,82% a.a.	-	20.843	-
CCB	Banco Inter	CDI + 5,35% a.a.	8.494	-	-
CCB	Banco Safra	CDI + 5,35% a.a.	4.268	-	-
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	8% ao mês	-	1.000	1.000
Cheque especial	Banco Pine	8% ao mês	559	102	82
Cheque especial	Banco Inter	8% ao mês	200	-	-
Cheque especial	Banco Santander	8% ao mês	-	1	-
Total			41.671	65.741	48.203

A **COMPANHIA** não apresenta investimentos relevantes em ativos não circulantes, não havendo necessidade de capital de giro para tal finalidade.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A **COMPANHIA** utiliza-se da geração de recursos próprios, captação junto a **COMPANHIAS** do seu grupo econômico (partes relacionadas), operação envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP), financiamentos bancários para construção e financiamento de capital de giro e demais investimentos.

Conta corrente com sociedade em conta de participação

As operações envolvendo Sociedade em Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da **COMPANHIA**. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas conforme tabela abaixo:

Consolidado (KR\$)	2023	2022	2021
Conta corrente com sociedade em conta de participação	-	1.405	1.405

e) Fontes de financiamento para capital de giro e investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiência de liquidez

No caso de uma eventual deficiência de liquidez, a **COMPANHIA** pretende continuar a utilizar-se de financiamentos bancários com os bancos com os quais a **COMPANHIA** já possui relacionamento e demais bancos com os quais venha a ter relacionamento.

f) Níveis de endividamento e características das dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento.

O endividamento através de empréstimos contraídos pela **COMPANHIA** totaliza R\$ 135.210 milhões em 31 de dezembro de 2023, conforme detalhado abaixo:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Descrição (KR\$)	2023	2022	2021
Empréstimos e Financiamentos	41.671	65.741	48.203
Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI	93.539	49.243	59.167
Total Dívida Bruta	<u>135.210</u>	<u>114.984</u>	<u>107.370</u>

(ii) Outras relações com instituições financeiras.

A **COMPANHIA** não tem outras relações de endividamento de longo prazo com instituições financeiras.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas.

Não há grau de subordinação entre as dívidas da **COMPANHIA**.

No caso de eventual concurso universal de credores, a **COMPANHIA** obedecerá aos termos estabelecidos na legislação Brasileira.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Não há restrições.

g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados.

A **COMPANHIA** conta com 29 projetos distribuídos em 106 módulos com um potencial de R\$ 5,2 bilhões de VGV (Valor Geral de Vendas — Faturamento), sendo: (I) 20 módulos entregues com VGV de R\$ 611,1 milhões; (II) 18 módulos com obras em execução com VGV de R\$ 731,6 milhões; (III) 1 módulo em fase de contratação com a Caixa Econômica Federal com potencial VGV de R\$ 82,2 milhões; (IV) 67 módulos em desenvolvimento e aprovação nas Prefeituras com VGV de R\$ 3,7 bilhões. Esse financiamento ocorre com base no modelo de financiamento associativo enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida (denominação atual do programa Casa Verde e Amarela), o qual a Caixa Econômica Federal contrata a construtora, acompanha a realização das obras e vai liberando os recursos conforme fluxo físico e financeiro. Hoje a Sugoi utiliza menos de 10% do limite aprovado e pretende não utilizar o limite aprovado, pois a suas vendas e repasse das unidades a CEF é suficiente para operação e construção das unidades.

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

Análise das Demonstrações do Resultado

Receita líquida

No setor de incorporação imobiliária, a receita representa a parcela apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra (*Percentage of Completion method* ou *PoC*), líquida de descontos, rescisões e impostos.

A receita operacional líquida do ano de 2023 totalizou R\$ 276,9 milhões, um aumento de R\$ 112 milhões (68%) se comparada com R\$ 164,7 milhões do exercício de 2022. Isso se deu devido redução de lançamentos pela Companhia e consequente menor quantidade de canteiros, além do estágio avançado das obras cujo reconhecimento da maior parte da receita ocorreu em anos anteriores.

A receita operacional líquida do ano de 2022 totalizou R\$ 164,7 milhões, uma redução de R\$ 46,6 milhões (22%) se comparada com 211,3 milhões do exercício de 2021. Isso se deu devido redução de lançamentos pela Companhia e consequente menor quantidade de canteiros, além do estágio avançado das obras cujo reconhecimento da maior parte da receita ocorreu em anos anteriores

No ano de 2021, a receita operacional líquida foi de R\$ 211,3 milhões, um aumento em relação ao ano de 2020, principalmente em função da evolução das obras em andamento e aumento das vendas realizadas no ano.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Custo dos imóveis

No ano de 2023, o custo dos imóveis totalizou R\$ 200 milhões, representando 72,3% da Receita Operacional Líquida (ROL), uma redução de 4,8% em relação a 2022, onde se atingiu R\$ 111,2 milhões, que representou 67,5% da ROL. Houve uma melhora na margem operacional de 4,7%.

No ano de 2022, o custo dos imóveis totalizou R\$ 111,2 milhões, representando 67,5% da Receita Operacional Líquida (ROL), uma redução de 23,1% em relação a 2021, onde se atingiu R\$ 144,6 milhões, que representou 68,5% da ROL. Houve uma melhora na margem operacional de 3,3%.

Para o ano de 2021, os custos dos imóveis totalizaram R\$ 144,6 milhões comparado a um custo de R\$ 120,6 milhões em 2020, essa variação se deu pelos lançamentos novos e do reconhecimento dos custos dos projetos em construção.

Lucro bruto

Em 2023, o lucro bruto ficou positivo em R\$ 76,7 milhões uma variação positiva de 43,4% em comparação a 2022, onde se reportou lucro bruto de R\$ 53,5 milhões. A margem bruta reduziu passando de 32,5% em 2022 para 27,7% em 2023.

Em 2022, o lucro bruto ficou positivo em R\$ 53,5 milhões uma variação negativa de 19,8% em comparação a 2021, onde se reportou lucro bruto de R\$ 66,7 milhões. A margem bruta melhorou passando de 31,6% em 2021 para 32,5% em 2022.

Em 2021, o lucro bruto ficou positivo em R\$ 66,7 milhões um crescimento de 6% se comparado com 2020, com lucro bruto de R\$ 62,9 milhões.

Receitas (despesas) operacionais

Despesas gerais e administrativas

Em 2023 as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 22,3 milhões, um aumento de 10,9% em relação ao período de 2022 onde reportamos R\$ 20,1 milhões. Tais despesas também estão com o planejamento da Companhia de buscar de maior eficiência, visando sustentar a demanda de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

Despesas com comercialização

Em 2023, 2022 e 2021 as despesas com comercialização foram de R\$ 21,6 milhões, R\$ 12,9 milhões e R\$ 18,6 milhões, representando 7,8%, 7,8% e 8,8% da Receita Operacional Líquida (ROL), respectivamente. Tais variações são justificadas por conta dos lançamentos de novos empreendimentos imobiliários durante os anos e os gastos em fortalecer a marca Sugoi.

Resultado financeiro

O resultado financeiro é formado pelas receitas de rendimento de aplicações financeiras classificadas em caixa e equivalentes de caixa subtraídas as despesas com juros e multas. Em 2023, 2022 e 2021 o valor do resultado financeiro da COMPANHIA foi negativo em R\$ 17,9 milhões, R\$ 14,2 milhões e R\$ 9 milhões, respectivamente. Tais variações referem-se basicamente a apropriação de juros sobre empréstimos/debêntures ocorridos no período.

Lucro do exercício

Em 2023, 2022 e 2021 o Lucro Líquido do Exercício foram de R\$ 22,6 milhões, R\$ 3,2 milhões e R\$ 6,3 milhões, representando 8,2%, 1,9% e 3,0% da Receita Operacional Líquida (ROL), respectivamente.

Análise do Balanço Patrimonial

Considerações sobre as principais contas do Ativo

Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$ 24,4 milhões, comparado a um saldo de R\$ 12,5 milhões apurado em 31 de dezembro de 2022.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$ 12,5 milhões, comparado a um saldo de R\$ 29,4 milhões apurado em 31 de dezembro de 2021. A variação em Caixa e Equivalentes de Caixa foi devido a entrada de caixa no final de 2021, e uma menor capitação de recursos.

Em 31 de dezembro de 2021, as contas de caixa e equivalentes de caixa totalizavam R\$ 29,4 milhões, comparado a um saldo de R\$ 44 milhões apurado em 31 de dezembro de 2020.

Contas a receber

A composição de Contas a receber da **COMPANHIA** em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 encontra-se demonstrada abaixo:

Contas a receber (KR\$)	2023	2022	2021
Promitentes compradores de imóveis	169.576	83.544	74.372
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(20.077)	(5.534)	(3.111)
(-) Perda de crédito estimada (PCE)	(6.756)	(2.876)	(2.653)
(+) Outras contas a receber	3.952	2.103	878
Total Contas a receber	146.695	77.237	69.486

Em 31 de dezembro 2023 a carteira total é representada pelo valor de R\$ 146,7 milhões, um aumento de R\$ 69,5 milhões em relação ao exercício de 31 de dezembro 2022, onde a carteira total atingiu o valor de R\$ 77,2 milhões. Ao final de 2021 a carteira total representava R\$ 69,5 milhões.

Imóveis a comercializar

A composição do valor contábil dos imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 encontra-se demonstrada abaixo:

Imóveis a comercializar (KR\$)	2023	2022	2021
Terrenos para incorporação	281.947	254.330	233.871
Imóveis em construção	2.552	19.071	31.577
Juros capitalizados	16.891	6.153	789
Imóveis concluídos	1.076	1.328	1.699
Total	<u>302.466</u>	<u>280.882</u>	<u>267.936</u>
Circulante	71.607	47.959	33.756
Não circulante	230.859	232.923	234.180

O saldo dos estoques não circulante corresponde a (i) terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é superior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela administração; (ii) terrenos destinados a venda.

Os encargos financeiros de empréstimos, cujos recursos são atribuíveis a construção do empreendimento, são capitalizadas ao custo do empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos e apropriadas ao resultado de acordo com proporção das unidades vendidas conforme demonstramos a seguir.

Imobilizado Líquido

A **COMPANHIA** e suas controladas avaliaram que não ocorreram circunstâncias no exercício que levassem a necessidade de alteração da vida útil-econômica desses ativos em 31 de dezembro de 2023 e, portanto, concluiu que não existem ajustes ou mudanças relevantes a serem reconhecidas.

Não ocorreu variação relevante em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2022, bem como a amortização não teve variação significativa em relação à movimentação do exercício de 2021.

Considerações sobre as principais contas do Passivo

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Empréstimos e financiamentos

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades (Composição do nosso endividamento conforme item 2.1 c).

Conta corrente com sociedade por conta de participação

As operações envolvendo Sociedade por Conta de Participação (SCP) são apresentadas de forma consolidada com as operações da **COMPANHIA**. As aquisições contraídas com sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da **COMPANHIA**, na rubrica de partes relacionadas.

Consolidado (KR\$)	2023	2022	2021
Conta corrente com sociedade por conta de participação	-	1.405	1.405

Certificados de Créditos Imobiliários

Conforme aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de novembro de 2020, a Companhia deliberou os termos e condições da 3ª emissão de debêntures simples, realizada em 01 de dezembro de 2020 (“data de emissão”), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciárias e fidejussória, em série única no montante de R\$ 35.000.000,00. São 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na data de emissão de R\$ 1.000 (um mil reais).

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de DI+7% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2021 e vencimento em novembro de 2024.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a ingerência na tomada de determinadas ações e seu descumprimento pode resultar em um evento de vencimento antecipado ou na execução das garantias.

Conforme aprovado em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2021, a Companhia deliberou os termos e condições da 4ª emissão de debêntures simples, realizada em 02 de julho de 2021 (“data de emissão”), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciárias e fidejussória, em série única no montante de R\$ 30.000.000,00. São 30.000 (trinta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na data de emissão de R\$ 1.000 (um mil reais).

Os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescidas de juros remuneratórios de DI + 6,25 % ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de janeiro de 2023 e vencimento em junho de 2026.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Debêntures

Em 4 de abril de 2017 a **COMPANHIA** obteve aprovação de seu primeiro programa de emissão privada de distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 17.397 na quantidade de 17.397 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1.000 cada.

As debêntures são corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescidas de juros remuneratórios de 9,15% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma *pro rata temporis* por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de maio de 2019.

Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada.

A **COMPANHIA** e suas controladas possuem cláusulas restritivas no contrato de debêntures que restringem a tomada de determinadas ações e pode requerer o vencimento antecipado ou a execução das garantias se a **COMPANHIA** não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Em 07 de novembro de 2019 a **COMPANHIA** obteve aprovação de seu segundo programa de emissão pública de

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

distribuição de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real no montante de R\$ 15.500 na quantidade de 15.500 debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1,00 cada.

As debêntures são corrigidas pelo 100% do CDI + 7,5% ao ano sobre o valor nominal, calculadas de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos mensais a partir de março de 2020. Como garantia, as debêntures contarão com garantia real de alienação fiduciária de terreno de propriedade de controlada e alienação fiduciária de direitos de participação acionária no capital social de sociedade controlada. Até 31 de dezembro de 2023 não tiveram novas contratações dessa modalidade.

Modalidade (KR\$)	2023	2022	2021
Debêntures	-	-	32.897
(-) Amortização	-	-	(39.971)
Juros sobre debêntures	-	-	7.074
Total	-	-	-

Patrimônio Líquido Capital Social

O capital social compreende 32.428.000 de quotas, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, integralizado e distribuído da seguinte forma:

Número de quotas (KR\$)	2023	2022	2021
Ronaldo Yoshio Akagui	16.214.000	500.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	16.214.000	500.000	500.000
	32.428.000	1.000.000	1.000.000

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada no dia 03 de fevereiro de 2017, a **SUGOI** Incorporadora e Construtora deixa de ser uma sociedade limitada e passa a ser uma sociedade anônima.

Lucros

De acordo com contrato 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.

Liquidez e Fontes de Recursos

As nossas operações são financiadas pela geração de caixa, pela contratação de financiamentos imobiliários, por aumentos de capital e conta corrente com sociedades por conta de participação.

Os valores financiados aos nossos clientes são, em grande parte, reajustados mensalmente da seguinte maneira: durante a fase de construção, pela variação do INCC e, após a entrega das chaves, pela variação do IGP-M, acrescidos de juros de 12% ao ano. Restringimos nossa exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e por meio de análises de crédito contínuas.

Fluxo de Caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM no 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (IAS 7) - "Demonstração dos Fluxos de Caixa", emitido pelo CPC.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Fluxo de caixa (KR\$)	2023	2022	2021
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades Operacionais	39.048	-31.804	-31.257
Caixa líquido (aplicado) nas atividades de investimentos	1.010	4.065	-2.721
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	51.959	17.608	19.285
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de Caixa	<u>11.901</u>	<u>-10.131</u>	<u>-14.693</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	12.450	29.385	44.078
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	24.351	19.254	29.385
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de Caixa	<u>11.901</u>	<u>-10.131</u>	<u>-14.693</u>

Fluxo de Caixa - Atividades Operacionais

A **COMPANHIA** obteve uma geração de caixa em 2023, 2022 e 2021 nos valores de R\$39 milhões, -R\$ 31,8 milhões e -R\$ 31,3 milhões, respectivamente. Motivado pelo investimento realizado na operação da **COMPANHIA** durante esses anos.

Fluxo de Caixa - Atividades de Investimentos

A **COMPANHIA** obteve uma geração de caixa líquido em 2023, 2022 e 2021 nos valores de R\$ 1 milhões, R\$ 4,1 milhões e -R\$ 2,7 milhões, respectivamente.

Fluxo de Caixa - Atividades de Financiamento

A **COMPANHIA** obteve uma geração de caixa em 2023, 2022 e 2021 nos valores de R\$ 52 milhões, R\$ 17,6 milhões e R\$ 19,3 milhões, respectivamente. Em sua maior parte, por investimentos nas operações da **COMPANHIA**.

Endividamento e Capacidade de Pagamento

Considerando o perfil do endividamento da **COMPANHIA**, fluxo de caixa e posição de liquidez, acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los atualmente.

Investimentos

Ocorrem atividades em conjunto com as suas controladas e controladas em conjunto, o desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, especialmente residencial, mediante participação nos empreendimentos, por meio de sociedades constituídas com propósito específico, parcerias, bem como a prestação de serviços de gestão dos empreendimentos imobiliários.

2.2 Resultados operacional e financeiro

a) Resultado da operação da Companhia.

As receitas da **COMPANHIA** decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis e incluem os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos. As receitas no setor são apropriadas ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões.

A receita líquida da **COMPANHIA** passou de R\$ 164,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, para R\$ 277 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

A **SUGOI** dedica-se à aquisição, desenvolvimento, administração, incorporação, construção, venda e financiamento de imóveis e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da **COMPANHIA** podem vir a ser afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, dentre outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, o que pode tornar o projeto menos lucrativo do que o esperado ou pode diminuir a velocidade de vendas implicando em custos adicionais com venda e marketing em determinado empreendimento;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande **COMPANHIA** do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras **COMPANHIAS** que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certas regiões;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos nossos custos operacionais, investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- oportunidades lucrativas de incorporação, bem como de terrenos disponíveis nas áreas de nosso interesse podem acabar ou diminuir significativamente;
- nossos recursos podem ser limitados, caso parte significativa de nossos clientes não cumpra com suas obrigações de pagamento das parcelas devidas em função de crédito por nós concedido;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventuais erros no cálculo orçamentário para aquisições de terrenos e na construção de empreendimentos podem diminuir nossa margem de lucro ou até mesmo tornar um empreendimento inviável; e o aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de venda estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as atividades da **COMPANHIA**, situação financeira e resultados operacionais.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas são impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Os contratos de vendas da **COMPANHIA** preveem que no período de obra o saldo devedor será indexado pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo que após a averbação do habite-se os contratos passam

2.2 Resultados operacional e financeiro

automaticamente a serem indexados pelo IGP-M.

Em 31 de dezembro de 2023, a receita operacional líquida da COMPANHIA apresentou um aumento de R\$ 112,3 milhões se comparado ao exercício anterior. Neste período, o INCC teve variação acumulada de 3,3% e o IGP-M variação de -3,2%.

Em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida da COMPANHIA apresentou uma queda de R\$ 46.6 milhões se comparado ao exercício anterior. Neste período, o INCC teve variação acumulada de 9,4% e o IGP-M variação de 5,45%.

Em 31 de dezembro de 2021, a receita operacional líquida da COMPANHIA apresentou um aumento de R\$ 27,8 milhões se comparado ao exercício anterior. Neste período, o INCC teve variação acumulada de 14,03% e o IGP-M variação de 17,78%.

c) **Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor**

Além do impacto na receita de vendas, conforme descrito no item b) acima, a variação dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção, afeta nossos resultados operacionais.

Do valor de empréstimos obtidos no ano de 2023; classificados no curto prazo a COMPANHIA entende que poderá haver impactos financeiros.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

A **COMPANHIA** declara que não houve mudanças significativas nas práticas contábeis, exceto as demonstradas abaixo:

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.

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*.

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.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Estas alterações não tiveram efeitos nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia.

b) Efeitos Significativos das alterações em práticas contábeis.

A **COMPANHIA** declara que não houve mudanças significativas nas práticas contábeis, tal qual seus efeitos.

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor.

O parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, não contém nenhuma ressalva. Contém apenas ênfase relacionada ao fato de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. A opinião dos auditores independentes não está modificada em função desse assunto. A Administração da **COMPANHIA** entende que tal parágrafo de ênfase é padronizado entre as empresas de auditorias e alinhado com as entidades do setor de incorporação imobiliária e órgãos reguladores em função da aplicação da Orientação OCPC04, em adição às normas de internacionais de relatório financeiro (IFRS) e não possuem comentários adicionais às ênfases em questão. Os auditores reforçaram ainda que a opinião deles não está ressalvada em função deste assunto.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

a) Introdução ou alienação de seguimento Operacional

A **COMPANHIA** declara que não houve introduções ou alienações operacionais relevantes, nos termos da Resolução nº 44/2021 da Comissão de Valores Mobiliários.

b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A **COMPANHIA** declara que não houve constituições, aquisições ou alienações de participação societária relevantes de forma a promover impactos nas demonstrações financeiras e resultados da companhia, nos termos da Resolução nº 44/2021 da Comissão de Valores Mobiliários. A **COMPANHIA**, em virtude das suas atividades de incorporação imobiliária se utiliza da presente estrutura societária para a consecução da sua atividade fim, de forma a afetar o patrimônio dos empreendimentos que realiza, garantindo segurança jurídica e econômica para os seus clientes.

c) Eventos ou operações não usuais

A **COMPANHIA** declara que não houve eventos ou operações não usuais relevantes, nos termos da Instrução Normativa nº 44/2021 da Comissão de Valores Mobiliários.

2.5 Medições não contábeis

a) Medições não contábeis e b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

(em KR\$, exceto%) Medições não contábeis	2023	2022	2021
Receita Bruta	283.214	168.052	216.297
Receita Líquida	276.998	164.723	211.276
Lucro Líquido do Exercício	22.646	3.151	6.337
(+) Depreciações e Amortizações	561	411	234
(+) Impostos	(6.687)	3.073	3.808
(+) Despesas Financeiras Líquida	17.947	14.175	9.078
(=) EBITDA	34.467	20.810	19.457
Receita Líquida	276.998	164.723	211.276
Margem de EBITDA %	12,4%	12,6%	9,2%

c) O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho por nossa Administração, motivo pelo qual entendemos ser importante a sua inclusão neste formulário. A administração da Companhia acredita que o EBITDA é uma medida prática para aferir seu desempenho operacional e permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento. De acordo com o Ofício Circular CVM 1/2005, o EBITDA pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA Ajustado da Companhia consiste no lucro antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização, resultados não operacionais e itens não recorrentes, sendo que durante os anos abaixo, a administração não fez nenhum ajuste não recorrente.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

a. Operação de Capital de Giro (CCB)

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

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

b. Autorregularização Incentivada

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

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

2.7 Destinação de resultados

A Companhia não alterou, nos últimos três exercícios sociais, a sua política de destinação dos resultados, a qual permanece prevista em seu Estatuto Social.

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
a) Regras sobre retenção de lucros	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, após a destinação de 5% do lucro líquido para a constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social) e do pagamento do dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em acordo de acionistas.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, após a destinação de 5% do lucro líquido para a constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social) e do pagamento do dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em acordo de acionistas.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, após a destinação de 5% do lucro líquido para a constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social) e do pagamento do dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto em acordo de acionistas.
a.i) Valores das Retenções de Lucros	R\$ 22.646.000	R\$ 3.151.000	R\$ 6.337.000
a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	100%	100%	100%
b) Regras sobre distribuição de dividendos	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 25% do seu lucro líquido do exercício social, ajustado deverão ser aos acionistas a título de dividendo obrigatório. O pagamento de dividendos que excedam o dividendo mínimo obrigatório necessita de aprovação por voto da maioria dos acionistas reunidos em Assembleia Geral. Os titulares de ações da Companhia na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das S.A., o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 25% do seu lucro líquido do exercício social, ajustado deverão ser aos acionistas a título de dividendo obrigatório. O pagamento de dividendos que excedam o dividendo mínimo obrigatório necessita de aprovação por voto da maioria dos acionistas reunidos em Assembleia Geral. Os titulares de ações da Companhia na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das S.A., o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 25% do seu lucro líquido do exercício social, ajustado deverão ser aos acionistas a título de dividendo obrigatório. O pagamento de dividendos que excedam o dividendo mínimo obrigatório necessita de aprovação por voto da maioria dos acionistas reunidos em Assembleia Geral. Os titulares de ações da Companhia na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das S.A., o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.

2.7 Destinação de resultados

c) Periodicidade distribuições dividendos	Os dividendos são de distribuídos conforme deliberação da AGO da Companhia, a realizar-se até 30 de abril de cada exercício social. Para o exercício findo em 31/12/2023, não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, tendo em vista que acionistas representando 100% do capital social deliberaram pela sua retenção integral do resultado auferido no referido exercício.	Os dividendos são de distribuídos conforme deliberação da AGO da Companhia, a realizar-se até 30 de abril de cada exercício social. Para o exercício findo em 31/12/2022, não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, tendo em vista que acionistas representando 100% do capital social deliberaram pela sua retenção integral do resultado auferido no referido exercício.	Os dividendos são de distribuídos conforme deliberação da AGO da Companhia, a realizar-se até 30 de abril de cada exercício social. Para o exercício findo em 31/12/2021, não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, tendo em vista que acionistas representando 100% do capital social deliberaram pela sua retenção integral do resultado auferido no referido exercício.
d) Restrições à distribuição de dividendos	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social), observado o previsto no art. 193, §1º, da Lei das S.A.. As escrituras particulares de 1ª e 2ª emissão de debêntures da Companhia estabelecem que a distribuição de dividendos pela Companhia (ressalvada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório) causará o vencimento antecipado das debêntures em questão. Além das restrições acima, não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social), observado o previsto no art. 193, §1º, da Lei das S.A.. As escrituras particulares de 1ª e 2ª emissão de debêntures da Companhia estabelecem que a distribuição de dividendos pela Companhia (ressalvada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório) causará o vencimento antecipado das debêntures em questão. Além das restrições acima, não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Nos termos do Estatuto Social da Companhia, 5% do lucro líquido deverá ser destinado à constituição de reserva legal (até que esta atinja 20% do capital social), observado o previsto no art. 193, §1º, da Lei das S.A.. As escrituras particulares de 1ª e 2ª emissão de debêntures da Companhia estabelecem que a distribuição de dividendos pela Companhia (ressalvada a distribuição do dividendo mínimo obrigatório) causará o vencimento antecipado das debêntures em questão. Além das restrições acima, não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.
e) Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovados pelo Conselho de Administração ou demais órgãos.	Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada pelo Conselho de Administração ou demais órgãos.	Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada pelo Conselho de Administração ou demais órgãos.

Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Empresa:**2.8) Itens relevantes não evidenciados nas DFs**
a) Os ativos e passivos devedores para a Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos).

Não temos nenhum ativo ou passivo material que não esteja refletido nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas. Todas as nossas participações e/ou relacionamentos em/com nossas subsidiárias encontram-se registrados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas nossas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.10 Planos de negócios Investimentos inclusive descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, fontes de financiamento dos investimentos e desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

A **COMPANHIA** tem como foco principal em seu Plano de Negócios o objetivo de aumentar seu portfólio de projetos com vistas a consolidar a marca da empresa no mercado imobiliário do Brasil. Desta forma, em números, será apresentado abaixo o Plano de Negócios dos próximos 5 (cinco) anos, com seus investimentos, sendo que neste período, não haverá desinvestimentos

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras. A divulgação de Projeções e Estimativas pelo Emissor é facultativa, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/2022.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3.2 Acompanhamento das projeções

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras. A divulgação de Projeções e Estimativas pelo Emissor é facultativa, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/2022

4.1 Descrição dos fatores de risco

a) Com relação ao emissor

Parte relevante dos imóveis em desenvolvimento da Companhia estão vinculados aos clientes com renda familiar de até 6 salários-mínimos, estando a boa performance histórica vinculada aos subsídios do Programa Casa Verde e Amarela ("PCVEA"), atualmente chamado de Minha Casa, Minha Vida (MCMV). A escassez, cancelamento, atraso ou interrupção dos recursos do programa podem afetar o crescimento e resultados da Companhia.

O Foco da Companhia são imóveis de Primeira Moradia, nos quais se encontra o Grande Déficit Habitacional. Grande parte dos imóveis desenvolvidos (e em desenvolvimento) estão focados no Programa Casa Verde e Amarela, atualmente MCMV.

Em 2019, com a mudança do Governo, a Caixa Econômica Federal ("CEF") passou por uma reestruturação e, nesta oportunidade, os subsídios do PCVEA/MCMV sofreram restrições, incluindo, mas não se limitando à redução da faixa de renda para obtenção do subsídio máximo. Tal alteração - naquela oportunidade - acarretou impacto moderado em nossas operações.

Além dos subsídios, um importante fator de propulsão de aquisição da casa própria para os clientes de baixa renda, outros fatores também podem afetar o mercado imobiliário como um todo, assim como o nosso segmento, tais como: (i) elevação da taxa de juros; (ii) redução dos prazos de financiamentos; e (iii) redução do percentual de financiamento sobre valor de face do imóvel.

A Companhia utiliza-se de recursos de apoio à produção, para financiamento dos empreendimentos imobiliários perante a Caixa Econômica Federal a qual, por se tratar de uma instituição pública, está sujeita a mudanças e impactos de eventuais decisões institucionais. Entendemos que a CEF, assim como o Conselho Curador do FGTS (recursos utilizados para financiamento do PCVEA), são órgãos representados por instituições públicas que estão suscetíveis a decisões políticas, que podem sofrer alterações e restrições que impactem no desenvolvimento da companhia.

A dificuldade ou impossibilidade de a Companhia conseguir levantar recursos para o pleno desenvolvimento de seu Plano de Negócios pode acarretar atrasos, com impacto em seus resultados.

Investimentos no segmento imobiliário são intensos e os volumes são expressivos. A Companhia tem recorrido a financiamentos corporativos para cobrir a exposição de sua operação e dos investimentos de empreendimentos em suas diversas fases e momentos. Sempre que a operação não se desenvolve conforme planejada, havendo atraso na contratação do financiamento imobiliário e/ou morosidade na velocidade de vendas e/ou atraso nos repasses, etc, a Companhia tem de recorrer ao mercado para financiar sua exposição e operação. Eventuais entraves na obtenção de financiamento ou financiamentos que tenham custos onerosos poderão impactar no planejamento do desenvolvimento da Companhia.

A falta de performance em aquisição de novos terrenos poderá comprometer o crescimento e manutenção dos níveis de lançamentos da Companhia no futuro.

Caso a empresa não mantenha a boa performance em Novos Negócios, quer seja pela concorrência acirrada, quer seja pela carência de terrenos que possibilitem o desenvolvimento de projetos econômicos, entre outros exemplos, o crescimento e manutenção poderá comprometer o volume de lançamentos e, conseqüentemente, os resultados da Companhia.

Atraso no prazo da entrega de obra.

Problemas relacionados ao atraso do prazo de entrega de obra poderão acarretar aumento do custo, em virtude do incremento dos custos e despesas indiretas, inclusive aumento dos custos de despesas financeiras, quando do financiamento imobiliário, comprometendo a margem do empreendimento. Além disso, atraso adicional ao prazo de carência de 180 dias, poderá gerar indenizações aos clientes, com impacto financeiro e comprometendo as margens do empreendimento. Por fim, tem-se um potencial risco na imagem da Companhia perante os clientes, mercado e instituições financeiras, comprometendo o bom desenvolvimento futuro de suas atividades.

O ajuste de custo de um ou mais projetos, em momento futuro, poderá comprometer o resultado da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A apuração do lucro imobiliário se dá por intermédio do POC ("Percentage of Completion"), ou seja, a apropriação da receita de venda se dá por intermédio da evolução do avanço financeiro da obra. Os custos são revisados com frequência, mas há riscos de eventuais distorções e ajustes futuros provenientes de imprevistos ou incremento de preços de insumos vulneráveis ao preço do mercado internacional ou provenientes de mudança cambial, que podem acarretar no comprometimento do resultado, com ajustes que reduzam ou eliminem lucros anteriormente apropriados e informados, demandando eventual reconhecimento de débito contra lucro.

Decisões jurídicas desfavoráveis.

Eventuais decisões jurídicas desfavoráveis, sejam elas de natureza trabalhista, administrativa, judicial, arbitral, etc., poderão comprometer o pleno desenvolvimento das atividades e negócios da Companhia. Dada a incerteza a respeito dos procedimentos ainda em fase de conhecimento, não podemos garantir que as decisões serão favoráveis, tampouco que, diante da possibilidade de decisão em cenário adverso, que fará, ou que conseguirá manter o provisionamento, total ou parcial, de todos os potenciais passivos. Para minimizar esta incerteza, a Companhia faz um provisionamento mensal por pedido da parte autora e motivo do processo, buscando manter a base de processos o mais atualizada possível, refletindo em sua análise a jurisprudência mais recente e consolidada no judiciário, o que mitiga desvios no provisionamento. Além disso, análise de indicadores por motivo de processo permite que a Cia tome medidas preventivas junto as áreas para evitar novos processos sobre o mesmo motivo.

Licenciamento, Aprovações e Regulamentação Ambiental.

A complexidade de se aprovar um empreendimento é relevante, tendo em vista a grande quantidade de órgãos públicos que precisam ter suas exigências atendidas. Somado isso à falta de clareza e eventual falta de prazo na evolução das atividades perante alguns dos órgãos, o desafio torna-se ainda maior. Questões de natureza ambiental têm ganhado destaque nos riscos de aprovações, visto que são diversas leis e regulamentos nas esferas municipais, estaduais e federais aplicáveis. Custos e despesas de difícil previsibilidade, assim como atrasos, podem comprometer o desenvolvimento e resultado dos empreendimentos.

Aumento da concorrência.

O segmento de primeira moradia tem ganhado cada vez mais visibilidade e atenção das empresas imobiliárias, o que aumenta a demanda por terrenos e cadeia de fornecedores que atuam neste nicho. Aumento da concorrência pode levar ao aumento de preços e perda de margem. Empresas com estrutura de capital podem ter vantagens competitivas que permitam serem mais eficientes.

Cadastro de Empregadores

O "Cadastro de Empregadores" de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial MTPS-MDH nº 4, publicada em 11 de maio de 2016, que não prevê o procedimento para caracterização de 'condições de trabalho escravo', e pela Portaria MTB Nº 1129 DE 13/10/2017.

A falta de critérios claros e objetivos para caracterizar tal descumprimento propicia o risco de inclusão neste Cadastro e consequente potencial suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos durante o período em que nele constar.

b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

A Companhia possui, indiretamente, 2 controladores, ambos com a mesma participação de 50%. Não há risco a ser identificado neste ponto.

Diluição da acionista em virtude da necessidade de venda de ações, para capitalizar a Companhia.

Para aumento de capital e liquidez da Companhia, quer seja por necessidade, quer seja para proporcionar um crescimento mais acelerado, e de maneira a proporcionar uma estrutura de capital mais robusta para a Companhia, a acionista poderá se valer da alienação de parte de suas ações, sendo diluída na Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

c) Com relação a controladas e coligadas da Companhia

A Companhia preferencialmente desenvolve seus projetos de forma autônoma, por intermédio de SPEs. Ocasionalmente, poderá ter sócios em alguns de seus projetos. Eventuais conflitos entre os parceiros de negócios e/ou sócios, deverão ultrapassar uma tentativa de mediação, para somente então serem direcionados para uma discussão judicial ou arbitral.

d) Com relação aos seus administradores

Não existente

e) Com relação aos fornecedores da Companhia

Crescimento do segmento imobiliário.

O crescimento acelerado do segmento imobiliário, principalmente em momentos de alta liquidez nos quais muitas empresas recorrem ao mercado de ações para se capitalizar, pode provocar uma alta demanda das empresas e insumos, provocando o aumento de preços, o incremento dos custos de construção e, conseqüentemente, a redução das margens dos empreendimentos. Alta demanda também pode provocar a falta de determinados itens, de modo a impedir a evolução da obra, gerando o atraso do prazo de entrega.

Implantação de novas tecnologias e métodos construtivos podem acarretar dificuldades ou problemas de manutenção, e assistência técnica futuros.

A implantação de novas tecnologias e de novos processos podem levar a problemas futuros, justamente por serem métodos recentes, para os quais não houve tempo suficiente para maturação do teste a longo prazo. Métodos inovadores e exclusivos poderão acarretar dificuldade de manutenção e assistências futuras, haja vista possível escassez de empresas que dominem a técnica adotada.

Riscos de responsabilidade solidárias em questões trabalhistas e ambientais.

Prestadores de serviços que não cumprem com suas obrigações e responsabilidades podem gerar passivos para a Companhia, uma vez que, caso os custos não forem ou não puderem ser suportados pelos fornecedores, deverão ser suportados pela Companhia.

Riscos de má execução, vícios ou problemas de obras gerados pelo prestador de serviço.

Eventuais problemas gerados pelos fornecedores e prestadores de serviço no que concerne aos serviços executados deverão ser resolvidos e custeados pelo causador dos problemas. Entretanto, caso a empresa causadora não tenha condições de suportar com os custos para tanto, a Companhia deverá suprir tais demandas, havendo possibilidade de gerar prejuízos financeiros e de imagem para a Companhia.

f) Com relação aos clientes da Companhia

Setor imobiliário é fomentado por crédito de financiamento.

Caso haja restrições nas atuais condições de financiamento para as pessoas físicas, os clientes poderão ser prejudicados. Exemplos: (i) redução do prazo de financiamento; (ii) redução do percentual a ser financiado; (iii) aumento nas taxas de juros; (iv) redução ou eliminação dos subsídios; e (v) atraso ou morosidade na contratação do financiamento. Impacto no índice de confiança. O financiamento imobiliário é de longo prazo. Fator importante é o índice de confiança do cliente para assumir uma obrigação longínqua. Eventuais alterações no cenário econômico global que tragam insegurança e incertezas poderão impactar na velocidade de vendas e no resultado da Companhia.

Inadimplência.

Além do percentual financiado, a Companhia financia parte da receita por intermédio de parcelamento Pro Soluta. Eventual incremento do nível de inadimplência do principal, da correção e juros desta parcela pode provocar um impacto nos resultados da Companhia.

g) Com relação ao setor de atuação da Companhia

Coparticipação da Companhia das parcelas de evolução de obra dos clientes.

O agente financiador do cliente, exige da Companhia a coparticipação no caso de inadimplemento da parcela de juros do financiamento. Tal inadimplemento pode prejudicar o resultado da Companhia.

Pro Soluta

4.1 Descrição dos fatores de risco

O valor financiado pela instituição financeira possui a garantia real do imóvel em caso de inadimplemento. Sobre o saldo não financiado pelo banco e financiado pela Companhia, não há garantia real, o que envolve risco.

Distratas e Cancelamentos de Vendas.

Eventuais distratas e cancelamento de vendas poderão acarretar perda de recebíveis futuros (previamente estimados), com impacto nos resultados e planejamento financeiro da Companhia.

Prospecção de Novos Terrenos.

Escassez de terrenos, atrelados à alta demanda, podem provocar a majoração dos preços dos terrenos e, conseqüentemente, aumentos dos custos e diminuição das margens da Companhia.

Condições Macroeconômicas do Mercado

A Construção civil pode ser impactada por diversos fatores, em conjunto ou isoladamente, incluindo, mas não se limitando aos seguintes: (i) índice de confiança; (ii) nível de emprego; (iii) capacidade de renda; (iv) capacidade de poupança; (v) taxas de juros; (vi) controle da inflação; (vii) financiamento imobiliário; (viii) estoque e oferta de habitações; e (ix) aspectos tributários.

Momento adverso do cenário macroeconômico pode provocar uma queda na demanda, queda da liquidez, bem como excesso de oferta, o que acarretará na redução dos preços praticados de venda, para gerar liquidez, comprometendo as margens e resultado da Companhia.

h) Com relação à regulação do setor de atuação da Companhia

Aprovações, Licenciamentos e Alvarás.

A aprovação de um empreendimento imobiliário implica no atendimento de diversas questões técnicas nos órgãos públicos. Atrasos podem prejudicar o prazo estimado de lançamento do empreendimento, por exemplo. Ademais, mesmo um projeto já aprovado pode sofrer fiscalização e, em virtude da complexidade e falta de clareza em alguns aspectos, ter sua licença suspensa.

Legislação Tributária

Atualmente o segmento conta com benefícios fiscais, principalmente quando adere ao Regime Especial de Tributação ("RET"). Eventuais alterações no quadro macroeconômico do país podem levar a mudanças tributárias, com possível impacto nos resultados da Companhia.

i) Com relação aos países estrangeiros onde a Companhia atua

A Companhia somente possui unidades no Brasil.

j) e k) Com relação aos riscos socioambientais

Nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação socioambiental, de modo que, em havendo alterações ou novas regulamentações aplicáveis, a Companhia poderá ser afetada adversamente.

As regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais determinam a forma do uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas.

Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que poderá afetar os prazos de aprovação, construção ou liberação da alienação, bem como habite-se, além de haver a possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, podendo, ainda, serem proibidas ou severamente restringidas as atividades de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As normas que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os nossos resultados.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

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 (KR\$)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes	146.695	77.237

Risco de taxa de juros

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

Operação aumento de risco	Consolidado				
	Posição em 31/12/2023	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Ativo:

Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	29.459	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	3.461	2.595	1.729

Passivo:

Empréstimos e financiamentos	135.210	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	15.887	19.849	23.824

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

Risco operacional

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

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

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de

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

(b) Instrumentos financeiros

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

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

Valor contábil (KR\$)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	29.459	19.254
Contas a receber	146.695	77.237
Total	176.154	96.491

(c) Gestão de capital

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

(d) Instrumentos financeiros derivativos

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

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta referem-se basicamente àqueles do curso normal de seus negócios e aderentes ao ambiente macroeconômico do Brasil. Os contratos firmados pela Companhia são, em geral, indexados às taxas COI, IGP-M, INCC e TR. Atualmente, riscos cambiais e condições internacionais de mercado tem potencial reduzido e indireto de impactar a Companhia, por estarem relacionados tão somente a eventuais efeitos macroeconômicos e sobre o preço de eventuais insumos.

Na posição de passivo da Companhia, por intermêdiode seus contratos de financiamento e empréstimos, as operações estão atreladas a COI, IPCA e TR, cujo valor, em 31/12/23, era de R\$ 41,7 milhões.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Dentre os processos em que a Companhia ou suas controladas figuram no polo passivo ou ativo, identificáveis como relevantes e que não estão sob sigilo, a Companhia identificou apenas o processo nº 1000272-15.2017.5.02.0320:

Processo nº 1000272-15.2017.5.02.0320	
a. juízo	10ª Vara do Trabalho de Guarulhos
b. instância	1ª Instância
c. data da instauração	21/02/2017
d. partes no processo	Reclamantes: (i) M. C. S. C.; (ii) I. C. G.; e (iii) I. C. G. Reclamadas: (i) C. R. G. E. M.; (ii) M. F. B. E. S. P. G. S. A.; (iii) V. C. E. I.; e (iv) Companhia.
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$1.000.000,00 (Valor originário atribuído à causa)
f. principais fatos	<p>Trata-se de ação trabalhista com pedido de condenação por danos materiais e danos morais, em que a V. C. E. I. e a Companhia figuram como terceira e quarta Reclamadas, em razão de acidente de trabalho que teria vitimado empregado da Reclamada C. R. G. E. M.</p> <p>Em 06/07/2017, a Companhia e sua controlada V. C. E. I. foram denunciadas à lide. Em 05/02/2018, os pedidos foram julgados improcedentes, em razão de o processo ter sido ajuizado pelo espólio, havendo incompatibilidade com a natureza do espólio.</p> <p>Em 28/02/2019, após interposição de Recurso Ordinário, foi proferido acórdão declarando a nulidade da sentença, com determinação dos autos à primeira instância para regularização do polo ativo, intervenção do Ministério Público do Trabalho, instrução e julgamento do feito.</p> <p>Na audiência de conciliação realizada em 24/10/2019, houve proposta de acordo pelo valor de R\$ 200.000,00, o que foi rejeitado. Contraproposta da parte autora no valor de R\$ 600.000,00.</p> <p>Na audiência realizada em 21/01/2020, houve proposta de acordo pelo valor de R\$ 300.000,00, o que foi rejeitado. Contraproposta da parte autora no valor de R\$ 600.000,00.</p> <p>Aguarda-se julgamento dos Recursos Ordinários interpostos pelas partes.</p>
g. resumo das decisões de mérito proferidas	<p>Sentença: Danos morais R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), com fundamento no artigo 944 do Código Civil.</p> <p>A condenação ao pagamento pensão mensal correspondente 100% do valor do salário do ex-empregado, com acréscimo de 13º salário, terço constitucional de férias e depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, desde o dia do acidente (05/08/2015) até a data em que o falecido completaria 65 anos (06/11/2040). A condenação foi de forma solidária entre todas as empresas.</p> <p>Acórdão: pensão deve corresponder a 2/3 do salário da vítima, descontando-se a parte que se destinaria ao sustento do próprio de cujus, equivalente a 1/3 e para fins de pensionamento, o valor de R\$1.006,12.</p> <p>Apresentado Recurso de Revista pela SUGOI e VISTA CANTAREIRA quanto a responsabilidade solidária aplicada, sendo denegado seguimento. Interposto Agravo de Instrumento sendo negado provimento sob a alegação de que em casos de acidente de trabalho a tomadora de serviços responde solidariamente pelos danos morais e materiais, face a OJ 191 do TST. Processo transitado em julgado em 15/01/24 e sendo concedido prazo para a apresentação dos cálculos de liquidação, com o depósito do valor incontroverso.</p>
h. estágio do processo	Aguarda-se julgamento das Impugnações aos cálculos de liquidação do Reclamante.
i. chance de perda	Possível

4.4 Processos não sigilosos relevantes

j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo com condenação solidária e valor extremamente alto.
k. análise do impacto em caso de perda do processo	Na análise dos nossos advogados, levando-se em conta a jurisprudência dominante, o valor provável da perda a que a Companhia estaria sujeita neste caso seria de R\$ 1.440.178,24 (atualizado até 02/2024). A Companhia detém apólice de seguro que poderá ser utilizada para pagamento de eventual condenação.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

A Companhia não mantém valores provisionados para a demanda judicial não sigilosos

4.6 Processos sigilosos relevantes

Dentre os processos em que a Companhia ou suas controladas figuram no polo passivo ou ativo, identificáveis como relevantes e que estão sob sigilo, a Companhia identificou apenas o processo nº 1003395-33.2018.8.26.0428:

Processo nº 1003395-33.2018.8.26.0428	
a. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 6.600.000,00
b. análise do impacto em caso de perda do processo	<p>Celebrado acordo entre as Partes voltado ao pagamento de R\$ 2.200.000,00, em 12 parcelas mensais. Acordo homologado por decisão já coberta pela coisa julgada. Cumprido Integralmente.</p> <p>O Município de Paulínia se manifestou nos autos requerendo a extinção da ação e a exclusão da lide da Sugoi, considerando a quitação do débito das compromissárias para com o ente público.</p> <p>Processo em fase de encerramento, aguardando manifestação do Ministério Público para seguir com o arquivamento.</p>
c. chance de perda	Remoto

Foro: O principal referência para 2021 e 2022 são os itens, de fato e de direito, que não possui, atualmente, contingências relevantes que não tenham sido abrangidas nos itens anteriores

4.7 Outras contingências relevantes

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

(a) Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
<u>ATIVOS FINANCEIROS</u>					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	12.369	11.159	24.351	12.450	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes	-	-	146.695	77.237	Custo amortizado
Partes relacionadas	104.935	84.078	2.420	7.105	Custo amortizado
<u>PASSIVOS FINANCEIROS</u>					
Fornecedores	973	541	37.179	17.529	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e certificado de recebíveis	113.358	85.341	135.210	114.984	Custo amortizado
Terrenos a pagar	4.592	-	193.703	848	Custo amortizado
Partes relacionadas	177.904	138.811	7.592	995	Custo amortizado

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 (KR\$)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes	146.695	77.237

Risco de taxa de juros

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Operação aumento de risco	Posição em 31/12/2023	Fator de risco	Consolidado		
			Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	24.351	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.861	2.145	1.429
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	135.210	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	15.887	19.849	23.824

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

Risco operacional

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

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

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de

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

(b) Instrumentos financeiros

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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 (KR\$)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa	24.351	12.450
Contas a receber	146.695	77.237
Total	171.046	89.687

(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.

5.2 Descrição dos controles internos

a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las.

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. A Companhia está atenta às novas tecnologias e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

b) as estruturas organizacionais envolvidas

Os seguintes departamentos estão envolvidos: Financeiro, através do Diretor Financeiro (e, na sua ausência, o Diretor Presidente), Contabilidade/Controladoria e Engenharia. Dada a necessidade de elaboração das demonstrações financeiras nos padrões contábeis adotados no país, a auditoria independente, contratada pela Companhia, verifica periodicamente se as informações provenientes das ações tomadas pela Companhia, através dos sistemas, estão aderentes aos padrões contábeis exigidos e, nesse sentido, estão aderentes às exigências e, sempre que necessário, adequamos/melhoramos os padrões existentes.

c) A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A supervisão é realizada pelo Diretor Financeiro (na sua ausência, pelo Diretor Presidente) da Companhia, que avalia internamente os processos, além da análise dos relatórios da auditoria externa, que verifica periodicamente se as informações provenientes dos sistemas estão aderentes aos padrões contábeis.

d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente.

Relatório de recomendações de aprimoramento de procedimentos contábeis e dos controles internos em atenção ao art. 25, II, da Resolução n. 23/2021

Objetivo dos trabalhos

Como parte de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sugoi S.A., efetuadas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, obtivemos o entendimento dos controles internos que consideramos relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de distorção relevante nas referidas demonstrações contábeis e determinar a época, natureza e extensão dos nossos exames de auditoria.

Metodologia

Avaliamos os controles internos relevantes na extensão necessária para planejar os procedimentos de auditoria que julgamos apropriados nas circunstâncias para emitir uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos. Assim, não expressamos uma opinião ou conclusão sobre os controles internos da Sugoi S.A. e demais empresas.

A Administração do Grupo é responsável pelos controles internos por ela determinados como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. No cumprimento desta responsabilidade, a Administração fez estimativas e tomou decisões para determinar os custos e os correspondentes benefícios esperados com a implantação dos procedimentos de controle interno.

Em atendimento à norma brasileira de auditoria NBC TA 265 - Comunicação de Deficiências de Controle Interno, no processo de avaliação de riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e durante o processo de auditoria, identificamos deficiências nos controles internos, para as quais medidas corretivas devem ser consideradas. A responsabilidade de avaliar as deficiências e tomar medidas corretivas é da administração da Sugoi S.A.

Cabe destacar que os assuntos reportados neste relatório não representam riscos de distorções relevantes para as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício representado no início deste documento, bem como não afetaram a nossa opinião emitida no relatório de auditoria datado de 10 de abril de 2024.

5.2 Descrição dos controles internos

De acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e regulamentações específicas de nossa jurisdição, o auditor deve reunir e comunicar por escrito todas as deficiências ou ineficácias significativas dos controles internos que foram identificadas, bem como outras que sejam de importância suficiente para merecer a atenção da Administração.

Recomendações – Deficiências não significativas

Ausência de formalização jurídica das transações com partes relacionadas

Situação atual

O Grupo não possui contratos formalizando suas operações de mútuo e caixa único.

Riscos envolvidos

Realização dos saldos com partes relacionadas que sejam intragrupo e não possuem documentação comprobatória do direito/obrigação.

Recomendações

Recomendamos que o Grupo elabore contratos formalizando as transações de mútuo e caixa único formalizando o prazo ou expectativa de devolução dos recursos cedidos.

Comentários da Administração: A Companhia não utiliza um caixa único, o que de fato ocorre, é que as incorporações são desenvolvidas em SPEs, cada qual com sua conta bancária e, frequentemente, fazem transações com a Holding, tanto de aportes quanto devoluções e são tratados como partes relacionadas.

Política sobre a recuperação do contas a receber « Significativo »

Situação atual

A Companhia apresentou um montante registrado de Perda do contas a receber, mas não formalizou a política utilizada para cálculo dos valores de acordo com o CPC 48 Instrumentos financeiros.

Riscos envolvidos

Contas a receber superavaliados não mostrando a real situação da carteira de recebíveis impactando até mesmo no planejamento financeiro da Companhia.

Recomendações

Recomendamos que a Companhia elabore uma política para reconhecimento da estimativa de perda da rubrica de contas receber.

Comentários da Administração: A Companhia vem desenvolvendo uma política mais eficaz para uma melhor gestão da carteira e dos recebíveis.

Ausência de manual de práticas contábeis

Situação atual

Atualmente a Companhia não possui um manual de prática/políticas contábeis. Conforme exigências do CPC 26 Apresentação das demonstrações contábeis (R1), em seu item 17.

“Em praticamente todas as circunstâncias, a representação apropriada é obtida pela conformidade com os Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações do CPC aplicáveis. A representação apropriada também exige que a entidade.

(a) selecione e aplique políticas contábeis de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Esse Pronunciamento estabelece uma hierarquia na orientação que a

administração deve seguir na ausência de Pronunciamento Técnico, Interpretação e Orientação que se aplique especificamente a um item;

5.2 Descrição dos controles internos

(b) apresente informação, incluindo suas políticas contábeis, de forma que proporcione informação relevante, confiável, comparável e compreensível;

(c) proporcione divulgações adicionais quando o cumprimento dos requisitos específicos contidos nos Pronunciamentos Técnicos, Interpretações e Orientações do CPC for insuficiente para permitir que os usuários compreendam o impacto de determinadas transações, outros eventos e condições sobre a posição financeira e patrimonial e o desempenho da entidade.”

Como exemplo, podemos citar a importância de sistematização das seguintes rotinas: i) Identificação de eventos subsequentes, ii) Revisão das notas explicativas, iii) Aprovação das demonstrações contábeis, iv) Elaboração e revisão da consolidação.

Risco envolvido

Não atender a base para a apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, requerida pelas exigências do CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis (R1).

Recomendação

Formalização de um manual com os procedimentos pertinentes às práticas contábeis praticadas pela Companhia e implementação de controles internos de monitoramento com evidências de revisão e aprovação.

Comentários da Administração: A Companhia introduziu algumas rotinas junto a equipe e diretoria quanto as revisões das informações a serem entregues, trazendo assim um conforto e segurança quanto a exatidão nas apresentações das demonstrações.

Ausência de cronograma de fechamento

Situação atual

A Companhia não possui um cronograma sistemático para conhecimento dos colaboradores competentes para o fechamento das demonstrações contábeis, situação que acarreta atrasos no cumprimento dos prazos com os órgãos reguladores.

Riscos envolvidos

Possíveis atrasos no fechamento anual, além de eventuais informações irregulares, que impactam diretamente no encerramento, gerando atrasos na elaboração das demonstrações contábeis, bem como no processo da auditoria para sua adequada divulgação.

Recomendação

Recomendamos que a Administração da Companhia revise seus controles internos para elaboração e implementação de um cronograma formal de fechamento efetivo às áreas que suportam o Departamento Contábil, controlando uma rotina na qual cada departamento tenha ciência das datas limites para envio de informações e documentos para encerramento.

Comentários da Administração: A Companhia já possui um cronograma formal de fechamento junto as áreas, trazendo assim uma eficiência quanto ao tempo correto em fazer todas as análises e ajustes necessários dentro dos limites e prazos estabelecidos e acordados junto a auditoria.

Aprimoramento e formalização de políticas internas para a constituição das estimativas

Situação atual

A Companhia não possui uma política interna utilizada como base para a mensuração das estimativas de garantia de obra, provisão para distrato, custo orçado, contingências, ajuste a valor presente e impairment.

Riscos envolvidos

Risco de utilização de parâmetros não condizentes com o mercado e expectativas da administração em relação às garantias reconhecidas nos empreendimentos, bem como subavaliação dos passivos e superavaliação dos ativos relacionados às estimativas.

5.2. Descrição dos controles internos

Recomendamos que a Administração elabore a formalização para definição das políticas internas de mensuração das estimativas e efetue a revisão periódica dos saldos contábeis.

Comentários da Administração: A Companhia está em fase de elaboração de políticas para a realização de tais estimativas. Cabe ressaltar que, a Companhia vem realizando todas as estimativas de forma conservadora e dentro das normas contábeis estabelecidas.

Movimentação de custo orçado para empreendimentos 100% concluídos

Situação atual

A Companhia apresentou movimentação no custo orçado para empreendimentos com POC financeiro em 100%, em que essa movimentação se dá na finalização de obra, porém não reflete o POC financeiro com o avanço da obra.

Riscos envolvidos

Divulgação incorreta do custo/estoque nas demonstrações contábeis e ausência de controle dos custos a incorrer e estimativa superavaliada ou subavaliada.

Recomendações

Atualização do POC financeiro conforme andamento da obra, até sua devida finalização, sendo quaisquer gastos posteriores reconhecidos diretamente como despesas quando incorridos.

Comentários da Administração: A Companhia vem tratando esse tema junto a área da engenharia para que essas situações sejam equiparadas sem trazer quaisquer movimentações relevantes nas demonstrações financeiras.

Funcionários PJ x Vínculo trabalhista “Significativo”

Situação atual

Foi realizado um levantamento de provisão para possíveis processos de funcionários PJ com o auxílio dos especialistas da BDO.

Funcionários em regime PJ podem se caracterizar como vínculo empregatício, o que pode gerar processos trabalhistas para a Companhia em caso de fiscalização e conseqüentemente desembolsos financeiros.

Riscos envolvidos

Não conseguir manter e/ou comprovar que mantinha com o prestador um vínculo livre dos elementos que configuram a relação de emprego, e, portanto, ficar sujeita a realizar retroativamente a quitação de todos os direitos trabalhistas.

Recomendações

Recomendamos que a Companhia acompanhe esse assunto tempestivamente com seu jurídico, avaliando os possíveis reflexos contábeis.

Comentários da Administração: A Companhia está em fase de elaboração de uma política interna para tratar as provisões para possíveis processos trabalhistas relacionados a funcionários PJ.

Terrenos a pagar x Estoque “Significativo”

Situação atual

A Companhia não controla os saldos de terrenos a pagar dentro do módulo de fornecedores, desta forma dificultando o controle e segregação de curto e longo prazo.

Riscos envolvidos

A incorreta segregação entre curto e longo prazo, ocorrendo assim uma apresentação indevida dos saldos.

Recomendações

5.2 Descrição dos controles internos

Realizar o controle dos terrenos a pagar dentro do módulo de fornecedores com as datas de vencimentos, e na elaboração das D.F.S realizar a reclassificação para terrenos a pagar.

Comentários da Administração: A Companhia controla todos os saldos de terrenos a pagar no grupo de contas Credores por Imóveis compromissados e todas as segregações de curto e longo prazo apresentadas estão em linha com os compromissos junto aos terrenistas, os quais em sua maioria são negociações com permutas físicas e financeiras onde o gatilho das movimentações estão atreladas aos efetivos lançamentos e/ou entrega dos projetos.

Contas a receber antigo de terrenista S.G Amazônia “Significativo”

Situação atual

A Companhia possui um saldo de títulos a receber de um terrenista na SPE S.G Amazônia, para o qual não há perspectiva de recebimento.

Riscos envolvidos

Superavaliação do ativo impactando assim a apresentação dos saldos nas demonstrações contábeis.

Recomendações

Recomenda-se que a Companhia realize a análise da necessidade de eventual perda desse saldo.

Comentários da Administração: A Companhia está analisando o caso para descartar todas as possibilidades quanto ao recebimento desse saldo a receber e com a assertividade de que não há possibilidades desse direito de recebimento a Companhia irá utilizar da recomendação que está sendo feita.

Diferença entre resposta de circularização e contábil

Situação atual

Foi identificada divergência entre resposta de circularização e saldo contábil totalizando R\$368 mil.

Riscos envolvidos

Apresentação incorreta dos saldos das demonstrações contábeis, além de possível ausência de correta conciliação das contas.

Recomendações

Recomenda-se que a Companhia realize a reconciliação bancária de forma tempestiva.

Comentários da Administração: A Companhia já tomou as devidas providencias quanto essa divergência pontuada, desta forma o saldo contábil ficou em linha com as circularizações feitas pelos Bancos.

Impostos Diretos

Não reconhecimento de multa e juros em tributos em atraso “Significativo”

Situação atual

A Companhia não realizou os pagamentos/recolhimentos referentes aos impostos do RET (Regime especial de tributação - IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) durante o exercício de 2023, contabilizando apenas o saldo devido, sem o acréscimo de multa e juros, conforme art. 61 da Lei nº 9.430/96:

Art. 61. Os débitos para com a União, decorrentes de tributos e contribuições administrados pela Secretaria da Receita Federal, cujos fatos geradores ocorrerem a partir de 1º de janeiro de 1997, não pagos nos prazos previstos na legislação específica, serão acrescidos de multa de mora, calculada à taxa de trinta e três centésimos por cento, por dia de atraso. (Vide Decreto nº 7.212, de 2010)

§ 1º A multa de que trata este artigo será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o pagamento do tributo ou da contribuição até o dia em que ocorrer o seu pagamento.

§ 2º O percentual de multa a ser aplicado fica limitado a vinte por cento.

5.2 Descrição dos controles internos

§ 3º Sobre os débitos a que se refere este artigo incidirão juros de mora calculados à taxa a que se refere o § 3º do art. 5º, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao vencimento do prazo até o mês anterior ao do pagamento e de um por cento no mês de pagamento.

Riscos envolvidos

Risco de acionamento de multa e juros por parte do fisco federal.

Recomendações

Diante do exposto, recomenda-se que a Companhia proceda com a contabilização dos valores e realize os recolhimentos com acréscimo de multa e juros evitando questionamentos quanto as autoridades fiscais.

Comentários da Administração: É importante relatarmos que o tema se evidenciou devido a oportunidade da Companhia em aderir um parcelamento no programa chamado Auto Regularização da Receita Federal, onde foram parcelamento débitos que não haviam sido identificados/declarados. Diante desse cenário, a lei vinculada a esse programa é bem clara quanto ao desconto de 100% em relação aos juros e multas atrelados aos débitos inclusos no parcelamento, por essa razão a Companhia entendeu por não ser necessário fazer a provisão de algo que já surgiu com o desconto na integra de juros e multa, desta forma descartando todo e qualquer risco quanto a possibilidade de questionamentos pelas autoridades fiscais. Em complemento, informamos que os impostos do RET do ano de 2023 estão sendo pagos através dessa adesão ao parcelamento da Autorregularização da Receita Federal.

Trabalhista

Pagamento de auxílio moradia e ausência de tributação

Situação atual

Em análise às folhas de pagamento, foi constatado que a Companhia realiza mensalmente pagamentos a título de auxílio moradia sem as devidas tributações.

Riscos envolvidos

A não observância dessas obrigações pode acarretar multa administrativa, cujo valor varia de R\$ 3.215,07 a R\$ 321.505,87, caso a Companhia seja autuada pela Previdência Social. Além disso, há a responsabilidade pelos reflexos no contrato de trabalho e os recolhimentos dos encargos sociais e imposto de renda.

Recomendações

Realizar a tributação correta dos saldos de auxílio moradia conforme previsto em Lei nº 8.212/91, Lei nº 8.036/90 e Decreto nº 9.580/18.

Comentários da Administração: Realizado a incorporação da ajuda de custo no salário.

Intervalo de descanso inferior a 1 (uma) hora

Situação atual

Em análise ao cartão de ponto dos empregados selecionados em nossa amostra referente a setembro de 2023, identificamos casos de descanso para refeição inferior a 1(uma hora).

Riscos envolvidos

Multa variável de R\$ 40,25 até R\$ 4.025,33, dobrando na reincidência, oposição ou desacato.

Recomendações

Recomenda-se que a Companhia controle as jornadas dos colaboradores e informe sempre que necessário a respeito da jornada de trabalho conforme Capítulo II da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Comentários da Administração: Os casos já foram identificados e já solucionado e monitorado para que não haja

5.2 Descrição dos controles internos

Tecnologia da Informação (TI) - Recorrentes

Ausência de Política formal de revisão de acessos e revisão de perfis de acesso “Recorrente”

Situação identificada

Em relação ao controle de revisão de acessos da Sugoi, foi informado pela equipe de TI da Companhia que atualmente as revisões de ocorrem de formal mensal, sendo realizada pela área de TI, as revisões não são registradas e formalizada, é realizado por boas práticas. Não existe um procedimento padronizado ou política de revisão de acessos.

Riscos envolvidos

Entendemos que a situação atual pode vir a comprometer a segurança das informações da Companhia, devido a possibilidade de existência de usuários indevidamente habilitados nos sistemas informatizados que podem ser utilizados por outras pessoas mal-intencionadas. Destacamos também o risco atrelado ao acesso indevido das informações em decorrência da existência de usuários com perfis em desacordo com a função desempenhada. Ainda, a ausência de formalização das segregações e restrições de acessos pode acarretar:

Alterações acidentais e ou intencionais em lançamentos financeiros; e
Cópia, divulgação ou alteração de arquivos, comprometendo a integridade e a confidencialidade dos dados.

Recomendações

Recomendamos que elabore uma política formalizada para revisões dos acessos de forma periódica.

Recomendamos também que todas as revisões sejam registradas, formalizadas e aprovadas pela alta administração

Comentários da administração: Conforme solicitado na auditoria externa conduzida no início deste ano pela BDO, foi apontada a ausência de uma política formal de revisão de acessos e perfis de acesso na área de TI da Sugoi. Diante disso, após uma reestruturação na gestão de TI, implementamos uma política formal de gestão e revisão de acessos. Essa nova política tem como objetivo garantir a transparência e a confiabilidade no controle dos acessos aos nossos sistemas e informações. Ela também assegura que os procedimentos de proteção de dados sejam conduzidos de maneira clara e verificável, facilitando tanto auditorias internas quanto futuras auditorias externas. Este mapeamento permitiu uma análise aprofundada das permissões atribuídas a cada usuário, possibilitando maior precisão e assertividade na gestão de acessos. Com isso, garantimos que os colaboradores possuem apenas os acessos necessários para a execução de suas funções, reduzindo riscos e promovendo maior controle.

Ausência de troca de senha inicial e fragilidade nos parâmetros de senhas configurados “Recorrente”

Situação identificada

Referente ao controle de parâmetros de senhas, observamos que os parâmetros de senha configurados no sistema Sienge e rede interna não possui uma alta complexidade e recursos configurados atualmente.

Riscos envolvidos

As senhas de acesso do sistema Sienge e rede interna podem não ser adequadamente utilizadas pelos usuários, prejudicando ou tornando não efetivo o controle-chave de identificação e autenticação, facilitando, assim, o acesso indevido ao sistema e às informações da Sugoi.

Recomendações

Recomendamos que seja melhorado os parâmetros de senhas configurados atualmente no Siengee rede interna. Segue abaixo algumas recomendações dos parâmetros:

Sienge:

Recomendamos configurar a quantidade de tentativas inválidas para bloqueio entre 3 e 5 tentativas;
Recomendamos configurar o tamanho mínimo para composição da senha para 8 caracteres;
Recomendamos se possível configurar o tempo de duração do bloqueio para 30 minutos;
Recomendamos se possível configurar resetar senha após bloqueio (tempo) para 30 minutos; e
Recomendamos se possível configurar o tempo mínimo de vida da senha para um dia.

Active Directory:

Recomendamos configurar a quantidade de tentativas inválidas para bloqueio entre 3 e 5 tentativas;

Recomendamos configurar os requisitos de complexidade para rede interna;

5.2 Descrição dos controles internos

Recomendamos configurar o parâmetro de retenção de histórico da senha para 5 senhas;

Recomendamos configurar o tamanho mínimo para composição da senha para 8 caracteres;

Recomendamos se possível configurar o tempo de duração do bloqueio para 30 minutos;

Recomendamos configurar o Tempo máximo de vida da senha (período de expiração) para entre 30, 60 ou 90 dias;

Recomendamos se possível configurar resetar senha após bloqueio (tempo) para 30 minutos; e

Recomendamos se possível configurar o tempo mínimo de vida da senha para um dia.

Comentários da administração: Definida e devidamente implantada a Política de senhas da Microsoft na Sugoí utilizando o Microsoft Entra ID, tendo em vista que o Active Directory On-Premises foi descontinuado e toda a autenticação é realizada diretamente pelo Entra ID / Azure AD. Esta política contempla todos os requisitos de segurança, incluindo complexidade de senhas, critérios de bloqueio de contas e tempo de expiração. Todos os parâmetros foram mapeados e configurados conforme as melhores práticas da Microsoft, assegurando o cumprimento das diretrizes estabelecidas pela auditoria.

No que se refere ao ERP Sienge, realizamos as parametrizações necessárias para atender aos requisitos sugeridos pela auditoria. As configurações relacionadas à segurança de senha e acesso foram ajustadas dentro das capacidades do sistema, alinhando-se aos controles solicitados.

Ausência de controle de segregação de funções - Matriz (SOD) “Recorrente”

Situação Identificada

Foi informado que a Companhia não possui uma política formal que identifique as rotinas críticas e mapeie eventuais perfis de acesso impróprios, decorrentes de conflitos de segregação nos direitos de acesso dos usuários nos ambientes informatizado, atualmente está em desenvolvimento a matriz de segregação de acessos.

Riscos envolvidos

Sem a formalização de uma matriz de segregação de funções, um mesmo usuário pode acumular acessos conflitantes, de modo que possa registrar, autorizar e deletar transações indevidamente, resultando em impactos negativos nos riscos operacionais, financeiros, bem como perdas intangíveis relacionadas à imagem e a reputação.

Recomendações

Recomendamos elaboração de uma matriz de segregação de funções que defina as transações conflitantes nos sistemas de gestão corporativa. A matriz de segregação deverá ser utilizada para avaliação de eventuais alterações nos perfis de acesso e deve ser revisada periodicamente. Caso haja perfis com conflitos de segregação de função em razão de necessidades do negócio, deve-se mapear e documentar os controles compensatórios, bem como reforçar com os gestores das áreas de negócio, a necessidade de revisão periódica dos direitos e perfis de acesso dos usuários nos sistemas. Esse processo de revisão de direitos e perfis de acesso deve ser aprovado pelos key users das Áreas de Negócios e pelo gestor do processo.

Comentários da Administração: Em resposta ao apontamento relacionado à "Ausência de controle de segregação de funções – Matriz SOD", informamos que realizamos um mapeamento detalhado das permissões e responsabilidades dos usuários, tanto no ERP Sienge quanto no File Server. Com base nesse levantamento, foi possível revisar e ajustar os acessos, implementando uma Matriz de Segregação de Funções (SOD) robusta, que está em processo de implantação no Sienge. A matriz SOD em implantação assegura que os grupos de funções sejam segregados adequadamente, garantindo que cada usuário possua apenas as permissões necessárias para realizar suas atividades, conforme as melhores práticas de governança e controle de acesso.

Ausência de controle padronizado, evidências e políticas formal de gestão de mudanças (GMUD) “Recorrente”

Situação identificada

Observamos que a Companhia não possui uma política formal que defina o controle de gestão de mudança e procedimentos padronizados para gestão de mudanças atualmente. Porém as mudanças ocorridas são desenvolvidas pela área de TI da própria empresa e após realizado a tratativas para calcular os impactos no ambiente e realização de testes para a implementação sendo realizado totalmente pela área de TI. Foi informado pela equipe de TI que não é padrão a formalização do controle e obrigatório nesse processo para a gestão de mudança.

Riscos envolvidos

A ausência de um procedimento formal de mudanças no sistema que contempla a realização de testes, a validação e a aprovação de todas as alterações, pode ocasionar mudanças não autorizadas, aumentando o risco de alterações em desacordo com as necessidades da empresa, sendo alguns deles: a ineficácia dos controles automatizados, a instabilidade no ambiente de produção, bem como as distorções nas informações financeiras da empresa.

Recomendações**5.2 Descrição dos controles internos**

Recomendamos a definição de um processo de administração formal que determine as exigências para realização de mudanças rotineiras e emergenciais no ambiente de produção do sistema corporativo. Este processo deve apresentar, no mínimo, as seguintes exigências:

Níveis de autorização;
Documentações; e
Testes, validações e aprovação de transferência para o ambiente de produção.

Comentários da Administração: Em resposta à observação feita pela auditoria externa sobre a ausência de um controle padronizado, evidências e políticas formais para o Gerenciamento de Mudanças (GMUD) no ambiente de TI, informamos que tomamos as medidas necessárias para a conformidade e melhoria do processo.

Foi desenvolvido e implementado o Manual do Processo de Gerenciamento de Mudanças, o qual detalha as diretrizes, responsabilidades e etapas para a correta gestão de mudanças. Juntamente com o manual, criamos e formalizamos o Formulário de Requisição de Mudança para padronizar a solicitação, avaliação e aprovação de todas as mudanças no ambiente.

Além disso, o processo de GMUD foi integrado e documentado no sistema ITSM Milldesk, permitindo o controle rigoroso de cada mudança, assegurando transparência, rastreabilidade e conformidade com as melhores práticas de governança de TI. Toda mudança é agora formalmente registrada e monitorada, proporcionando maior controle e evidências para futuras auditorias.

Plano de Contingência “Recorrente”**Situação Identificada**

Decorrente dos nossos trabalhos, observamos que a Companhia possui uma política de contingência, porém não possui data de revisão atualizada. Os testes de contingência não são realizados.

Riscos envolvidos

Devido à ausência de testes periódicos de contingência não é possível saber o tempo de restabelecimento da conexão dos servidores, sem a política com as diretrizes dos testes, pode ocorrer tomadas de decisões em desacordo com a política da Companhia.

Recomendações

Recomendamos a confecção de um Plano de Continuidade contendo todos os procedimentos do teste e abrangendo todos os riscos significativos para a operação da Companhia, aprovados pela alta administração e atualizados após qualquer mudança significativa no ambiente. Recomendamos também que todas as políticas desenvolvidas sejam formalizadas pelos responsáveis e possua data criação e registro de revisão.

Comentários da Administração: Em resposta à recomendação feita pela auditoria externa sobre a ausência de um plano de contingência e testes periódicos, informamos que o ambiente da Sugoi foi completamente revisado, sendo hoje 100% baseado em cloud, eliminando a dependência de infraestrutura on-premises.

Ausência das trilhas de auditoria nos bancos de dados e sistemas informatizados “Recorrente”**Situação identificada**

Em relação ao controle de trilha de auditoria, foi informado que atualmente as trilhas estão desativadas no sistema Sienge e banco de dados da Companhia, ressaltamos que não identificamos documentos que demonstrem a conformidade do controle.

Riscos envolvidos

Consideramos que possa ocorrer manipulações, tais como, inclusões, alterações, exclusões incorretas ou indevidas sejam realizadas nos sistemas ou diretamente nas tabelas de dados sem que ocorra identificação adequada de tais atividades e de seus executores.

Recomendações

Recomendamos que sejam estabelecidos critérios e definição das informações sensíveis ou críticas para a Companhia e que ativem as trilhas de auditoria nos bancos de dados e nos sistemas da Sugoi e que procedimentos de monitoramento periódico por área independente sejam realizados conforme política de segurança da informação.

Comentários da Administração: Referente ao apontamento de ausência de trilhas de auditoria nos bancos de dados e sistemas informatizados da Sugoi, gostaríamos de esclarecer os seguintes pontos:

5.2 Descrição dos controles internos

O banco de dados do ERP Sienge, utilizado pela Sugoi, é parte de uma solução SaaS, onde a gestão da infraestrutura, incluindo a ativação de trilhas de auditoria no banco de dados, é de responsabilidade do fornecedor, a Softplan. Contudo, a Sugoi possui ferramentas e funcionalidades disponibilizadas pela aplicação que garantem a possibilidade de auditorias das ações e autenticações no ERP, tal como a possibilidade de download diário da trilha de auditoria e dados do Sienge. Esses registros são auditáveis e podem ser utilizados em investigações internas ou auditorias independentes, garantindo conformidade com as políticas de segurança da informação.

Ausência de controle de gestão de incidentes e problemas “Recorrente”

Situação identificada

Em nossas análises, foi informado que atualmente a gestão dos incidentes não é realizada em ferramenta de service desk e não possui registro dos incidentes tratados.

Riscos envolvidos

Em decorrência da ausência de registros dos incidentes, pode vir a comprometer o tratamento e solução dos incidentes ocorridos, assim como perda de histórico de soluções tratadas e formalizadas.

Recomendações

Recomendamos que seja implementado um sistema de service desk para o acompanhamento e solução dos incidentes relatados, assim possibilitando a solução e comunicação em tempo hábil e formalizando o registro dos incidentes ocorridos.

Comentários da Administração: Informamos que a área de TI da Sugoi implementou um sistema de ITSM - MillDesk para controle e gestão de incidentes e solicitações, conforme as melhores práticas do framework ITIL. O sistema foi configurado para registrar, acompanhar e gerenciar todos os incidentes de TI, garantindo o cumprimento dos SLA's e proporcionando uma comunicação mais eficiente entre a equipe de TI e os usuários, além de formalizar o registro de todos os incidentes ocorridos.

A implantação da solução foi concluída com sucesso, tendo o Go Live realizado em setembro de 2024. Com isso, estamos em conformidade com as recomendações da auditoria, melhorando a rastreabilidade, a eficiência no atendimento e a resolução dos incidentes de TI.

- a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.3 Programa de integridade

A Companhia possui diversas práticas de prevenção a corrupção e fraude, tais como um Código de Ética e de Conduta, aplicável a todos os funcionários, colaboradores, Diretores e membros do Conselho de Administração; canal de denúncias; e cláusula anticorrupção em todos os contratos firmados a partir de abril de 2020.

- b. se o emissor possui canal de denúncia.

Sim. Os canais da Companhia para denúncia são: (i) website: <https://sugoisa.com.br/ouvidoria/>, (ii) telefone 0800 900-0100;(iii) por e-mail: ouvidoria@sugoisa.com.br; ou (iv) por correspondência: 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.

O canal de denúncias é administrado por empresa externa, contratada da Companhia.

Todas as denúncias são direcionadas simultaneamente ao departamento Jurídico (que igualmente responde pelo **compliance**). Além de serem responsáveis pela recepção das comunicações, está sob a gestão de ambos a apuração de todos os fatos relacionados.

A Companhia acredita que a redundância no controle e simultaneidade das comunicações afasta potenciais conflitos de interesse diretos entre os responsáveis pelo canal e a própria denúncia.

- c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Nenhum caso.

- d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido.

A Companhia contrata com os agentes privados do mercado, seja para a consecução de suas atividades sociais, seja para a comercialização de seus empreendimentos imobiliários, atuando, meramente, como intermediária com a Caixa Econômica Federal ("Caixa"), seguindo, neste caso, os procedimentos bancários padrão instituído pela própria Caixa, a qual é fiscalizada pelo Banco Central do Brasil.

Assim sendo, mesmo se tratando de operação de intermediação de financiamento pelo programa do Governo Federal Casa Verde e Amarela (Minha Casa Minha Vida), limitando-se a, somente, atos protocolares perante a Caixa, a Companhia entende ser necessária a instituição de regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública e privada, não bastando a observação dos valores éticos e morais já entranhados no seu DNA. Assim visando reforçar as condutas anti-desvios empresa tem Código de Conduta, declaração assinada pelos representantes de anti corrupção, em seus contratos

Não houve, em relação ao último exercício, alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos por ela adotada.

5.4 Alterações significativas

Todas as informações relevantes foram prestadas nos itens anteriores.

5.5 Outras informações relevantes

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
RONALDO YOSHIO AKAGUI						
294.538.768-95	Brasil	Não	Não	18/12/2024		
Não						
32.428.000	100,000	0	0,000	32.428.000	100,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
32.428.000	100,000	0	0,000	32.428.000	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	18/12/2024
Quantidade acionistas pessoa física	1
Quantidade acionistas pessoa jurídica	0
Quantidade investidores institucionais	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias	32.428.000	100,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	32.428.000	100,000%

Classe de Ação

Preferencial Classe A	0	0,000000%
-----------------------	---	-----------

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	27.039.535/0001-22	95
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	18.544.889/0001-33	95
Haifa Investimentos e Participações Ltda	21.264.398/0001-43	100
HTG INFRA ESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA	15.724.855/0001-32	33,33
Residencial Atibaia SPE Ltda	42.568.750/0001-04	50
Residencial Barcelona SPE Ltda	27.024.722/0001-32	95
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	24.083.535/0001-31	95
Residencial Bragança SPE Ltda	42.722.943/0001-78	50
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	24.108.305/0001-80	95
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	24.069.173/0001-24	95
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	33.105.862/0001-38	100
Residencial Idemori SPE Ltda	24.069.128/0001-70	95
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	27.092.747/0001-73	95
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda	27.753.117/0001-00	95
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	24.057.844/0001-37	95
Residencial Monte Serrat Ltda.	21.075.045/0001-03	95
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	24.083.451/0001-06	95
Residencial Paulínia I SPE Ltda	24.068.320/0001-41	99
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	26.748.135/0001-23	95

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Residencial São Jose SPE Ltda	27.753.614/0001-09	95
Residencial São Mateus SPE Ltda	23.859.672/0001-52	95
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	24.183.679/0001-60	95
Residencial Via Verde SPE Ltda	28.237.213/0001-50	95
Residencial Vila União SPE LTDA	41.852.975/0001-25	50
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.976.668/0001-37	50
Sugoi Projeto SPE Ltda	24.108.285/0001-47	95
Sugoi Residencial I SPE Ltda	27.818.514/0001-05	95
Sugoi Residencial II SPE Ltda	27.819.414/0001-01	95
Sugoi Residencial III SPE Ltda	27.819.401/0001-24	95
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	28.782.813/0001-08	95
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	29.729.219/0001-08	95
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	28.809.123/0001-97	95
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	28.764.248/0001-48	95
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	29.711.254/0001-08	50
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	29.713.763/0001-61	95
Sugoi Residencial X SPE Ltda	33.241.740/0001-79	95
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	31.932.331/0001-93	95
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	33.241.725/0001-20	95
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	31.818.874/0001-84	95

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	33.211.249/0001-03	95
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	33.640.010/0001-40	95
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	33.332.414/0001-77	95
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	33.363.550/0001-24	95
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	33.637.140/0001-24	95
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	33.639.978/0001-57	95
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	33.644.586/0001-86	95
Sugoi Residencial XXI Ltda	33.640.000/0001-05	95
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	33.639.993/0001-03	95
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	33.637.617/0001-71	95
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	33.640.025/0001-09	95
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	44.000.600/0001-25	95
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	43.999.092/0001-78	95
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	44.005.308/0001-03	95
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	44.004.276/0001-13	95
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	44.023.287/0001-40	95
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	43.998.473/0001-32	95
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	44.000.474/0001-09	95
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	44.005.339/0001-56	95
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	44.004.044/0001-65	95
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	43.999.072/0001-05	95

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.381.073/0001-07	95

A Companhia declara, para todos os fins, de fato e de direito, que todas as informações relevantes quanto a matéria já

6.6 Outras informações relevantes

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

a) Atribuições do Conselho de Administração e dos órgãos e comitês:

A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País e eleitos anualmente pela Assembleia Geral Ordinária, tendo os membros mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Por meio de reunião do Conselho de Administração, datada de 23/07/2020, a Companhia deliberou pela criação de aprovação do Regimento Interno do Conselho de Administração.

A função primordial do Conselho de Administração é a de estabelecer as diretrizes fundamentais da política geral da Companhia, verificar e acompanhar sua execução, cumprindo-lhe especialmente: (i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (ii) Eleger e destituir os diretores da Companhia, fixando-lhes as atribuições que não estejam, especificamente, previstas neste Estatuto Social ou na Lei; (iii) Fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros, papéis e outros documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados, ou em vias de celebração e, sobre quaisquer outros atos;

(iv) Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou necessário; (v) Manifestar-se sobre o relatório da administração, as demonstrações financeiras, as contas da Diretoria, a proposta de destinação do resultado do exercício e o parecer dos auditores externos independentes; (vi) Escolher os auditores independentes da Companhia, se julgar conveniente a sua contratação pela Companhia, e destituí-los; (vii) Apresentar à Assembleia Geral propostas de destinação dos lucros sociais e de alterações estatutárias; (viii) Aprovar ou alterar o orçamento trimestral e anual, política de gestão de caixa, plano de negócio da Companhia, bem como os planos de investimento e de immobilizações da Companhia; (ix) Fixar a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a quaisquer benefícios, bônus ou outro componente de remuneração ou participação nos resultados da Companhia; (x) Aprovar a participação, direta ou indireta, da Companhia em operações de cisão, fusão e/ou incorporação, de ações e/ou de sociedades, participação direta ou indireta da Companhia em qualquer forma de reorganização societária, no Brasil ou no exterior, ou a participação da Companhia em grupo de sociedades; (xi) Aprovar a alienação ou oneração, a qualquer título, de bens e/ou direitos do ativo da Companhia e a prestação de quaisquer garantias pela Companhia, bem como o aumento, redução, oneração ou alienação de investimentos e participações diretas ou indiretas detidas pela Companhia em outras sociedades; (xii) Aprovar a celebração de contratos de qualquer natureza por meio dos quais a Companhia assumira obrigações pecuniárias de montante total anual superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais); (xiii) Aprovar os termos e condições de realização de AFAC pelos acionistas, os critérios a serem observados quando da sua conversão em aumento do Capital Social da Companhia, bem como os termos e as condições dos empréstimos a serem concedidos pelos acionistas à Companhia; (xiv) Aprovar a celebração de negócios e contratos com partes relacionadas; (xv) Aprovar a aquisição de participações societárias em outras sociedades, independentemente do valor da operação; (xvi) Aprovar a concessão ou assunção de dívidas, pela Companhia, celebração de empréstimo ou financiamentos com valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais); (xvii) Aprovar plano de outorga de opções de compra à executivos da Companhia; (xviii) Deliberar sobre a instalação, transferência ou extinção de filiais, sucursais, escritórios, agências ou representações da Companhia em qualquer ponto do território nacional ou do exterior; (xix) Deliberar quanto às condições, limites e valores relativos à qualquer constituição de ônus reais e prestação de garantias, inclusive concessão de garantia, aval ou assunção de obrigações em benefício de terceiros, seus acionistas e/ou de suas partes relacionadas; (xx) Deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado; (xxi) Aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais; (xxii) Deliberar sobre a emissão de novas ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização; (xxiii) Deliberar sobre a emissão de debêntures não conversíveis em ações e autorizar a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, como bonds, notes, commercial papers, e outros, de uso comum no mercado, deliberando ainda sobre as suas condições de emissão e resgate; (xxiv) Autorizar a aquisição de ações e

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

debêntures emitidas pela Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria para posterior alienação, observadas as normas legais vigentes; e (xxv) Criar e encerrar comitês e/ou grupos de trabalho, definindo, ainda, a sua composição, regimento, remuneração e escopo de trabalho, observado o disposto neste Estatuto Social.

Diretoria

A Diretoria é composta por, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Financeiro, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Engenharia e 01 (um) Diretor de Incorporação, sendo permitida a acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor.

É de competência da Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral e/ou ao Conselho de Administração. Seus poderes incluem, mas não estão limitados aos suficientes para: (i) Zelar pela observância da lei, deste Estatuto Social e do Acordo de Acionistas; (ii) Zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nas reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; (iii) Administrar, gerir e superintender os negócios sociais; (iv) Emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; (v) Confessar, renunciar, transigir, acordar em qualquer direito e obrigação da Companhia, desde que pertinentes às suas operações sociais, bem como dar e receber quitação; e (vi) Ressalvadas as atribuições do Conselho de Administração, proceder à aquisição e alienação de bens do ativo permanente e a constituição de subsidiária integral, contrair obrigações com instituições de direito público e privado, inclusive financeiras, desde que pertinentes ao objeto social e ao desenvolvimento normal das operações da Companhia e onerar bens móveis e imóveis da Companhia, através da constituição ou cessão de ônus reais de garantias, bem como prestar aval ou fiança em operações relacionadas com o objeto social da Companhia e em favor de empresas ligadas, controladas e coligadas.

Comitês de Assessoramento

Os comitês de assessoramento do Conselho de Administração ("Comitês"), quando formados e instalados, atuarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Conselho de Administração a quem compete, ainda, o direito de veto. O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios. O Conselho possui os seguintes Comitês:

- a) Comitê de Riscos, Compliance e Auditoria;
- b) Comitê de Governança, Ética e Sustentabilidade;
- c) Comitê de Investimentos;
- d) Comitê de Remuneração;
- e) Comitê Financeiro; e
- f) Comitê de Produção.

Os Comitês quando formados, em caráter não permanente, serão compostos por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos. A eleição dos membros dos Comitês, inclusive o respectivo coordenador, deve ocorrer, preferencialmente, na reunião do Conselho de Administração em que for eleita a Diretoria da Companhia, sendo os respectivos mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Os Comitês devem reportar suas atividades periodicamente ao Conselho, bem como a ele submeter suas recomendações sobre questões de suas respectivas competências. Compete, ainda, aos Comitês, acompanhar a execução de suas recomendações, reunidos periodicamente com a administração da Companhia. Sua atribuição é opinativa de caráter não vinculativo.

O Coordenador de cada Comitê tem como funções principais: (i) assegurar a eficácia e o bom desempenho do Comitê; (ii) assegurar a eficácia do sistema de acompanhamento e avaliação do Comitê e, individualmente, dos membros dos Comitês; (iii) coordenar e definir a pauta das reuniões; (iv) assegurar que os membros dos Comitês recebam informações completas e tempestivas sobre os

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

itens da pauta das reuniões; (v) propor, eventualmente, o convite a especialistas para participarem de reuniões; e (vi) coordenar as reuniões do Comitê.

Comitê de Riscos, Compliance e Auditoria

Compete ao Comitê de Riscos, Compliance e Auditoria: (i) Monitorar e controlar a qualidade das demonstrações financeiras, os controles internos e o gerenciamento de riscos e compliance; (ii) Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos; (iii) Acompanhar, exigir e zelar pelo fiel cumprimento, pela Companhia, seus administradores, colaboradores e prestadores de serviços, com relação a (a) todas as principais leis e normas aplicáveis aos seus negócios e atividades, incluindo, dentre outros, normas, regulamentos e manuais da Comissão de Valores Mobiliários e da B3; e (b) regras e manuais internos da Companhia; (iv) Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, visando reduzir, exterminar e/ou mitigar riscos existentes e prevenir potenciais riscos, apresentando recomendações de aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos; (v) Disseminar a cultura de gerenciamento de riscos e controles internos na Companhia visando assegurar o estrito cumprimento de todas as leis, normas e regulamentos a ela aplicáveis; (vi) Avaliar denúncias recebidas e comunicar formalmente ao Conselho de Administração quaisquer suspeitas de: (a) inobservância de normas legais, regulamentares e internas que coloquem em risco as atividades, negócios, reputação e resultados operacionais da Companhia; e (b) fraudes cometidas por funcionários da Companhia ou terceiros em relação aos bens ou atividades da Companhia; (vii) Opinar sobre a contratação de seguros cujos beneficiários sejam membros de qualquer órgão da administração da Companhia e/ou suas subsidiárias, assim como seus respectivos colaboradores; e (viii) Emitir recomendações sobre situações de potencial conflito de interesses entre partes relacionadas da Companhia quando julgar necessário ou por solicitação do Conselho de Administração, da Diretoria ou de gerências da Companhia.

Comitê de Governança, Ética e Sustentabilidade

Compete ao Comitê de Governança, Ética e Sustentabilidade: (i) Zelar e disseminar o comprometimento da Companhia por uma gestão pautada pelos pilares de governança corporativa, sustentabilidade e ética empresarial, incluindo, mas não se limitando a:

(a) transparência de informações; (b) equidade; (c) prestação de contas; (d) responsabilidade corporativa; (e) erradicação do trabalho infantil, forçado ou compulsório; (f) combate à práticas de discriminação, sob quaisquer formas; (g) prevenção ao assédio moral ou sexual; (h) valorização da diversidade; (i) combate a todas as formas de corrupção; e (j) preservação ambiental; (ii) Promover a constante melhoria das práticas de governança adotadas pela Companhia, recomendando novas práticas e/ou propondo alterações às práticas existentes; (iii) Zelar pelo eficaz funcionamento do Conselho de Administração e de seus Comitês, bem como promover o bom relacionamento entre o Conselho de Administração, a Diretoria, o Conselho Fiscal e os acionistas da Companhia; (iv) Coordenar a agenda anual de reuniões do Conselho de Administração e de seus Comitês, bem como reunir-se periodicamente com cada secretário dos Comitês buscando garantir a organização e andamento dos trabalhos e o reporte periódico ao Conselho de Administração; (v) Garantir uma agenda periódica de treinamentos sobre conduta e ética para a administração e colaboradores da Companhia, bem como participar dos principais treinamentos; (vi) Avaliar e discutir desvios de conduta e/ou princípios éticos que sejam identificados, reportando os desvios relevantes ao Conselho de Administração; (vii) Acompanhar os indicadores sociais, ambientais e econômicos da Companhia e propor metas, ações e programas de sustentabilidade empresarial, acompanhando e avaliando periodicamente os resultados obtidos por tais metas, ações e programas; (viii) Zelar e propor planos de ação para a redução de impactos ambientais resultantes do processo produtivo, buscando aprimorar as práticas para o desenvolvimento sustentável de suas obras; e (ix) Discutir, propor e atualizar as políticas e diretrizes socioambientais da Companhia.

Comitê de Investimentos

Compete ao Comitê de Investimentos: (i) Examinar todos os projetos propostos, incluindo, mas não se limitando, eventuais passivos direta ou indiretamente relacionados aos terrenos, a viabilidade comercial, o custo de construção e a viabilidade econômica, (ii) Avaliar os termos comerciais e financeiros da proposta de compra, no caso de uma aquisição de terreno, bem como as condições comerciais e tabelas de venda, no caso de um lançamento; e (iii) Analisar os aspectos legais e regulatórios da situação do terreno e/ou do empreendimento.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Comitê de Remuneração

Compete ao Comitê de Remuneração: (i) Apresentar ao Conselho de Administração proposta da remuneração global anual dos Diretores e dos Conselheiros da Companhia, a qual deverá incluir todo e qualquer valor a ser pago, direta ou indiretamente, pela Companhia e/ou pelas suas subsidiárias, a título de pró-labore, bônus, prêmio ou participação nos lucros; (ii) Apresentar ao Conselho de Administração proposta de distribuição da remuneração global anualmente aprovada pela Assembleia Geral entre os Diretores e os Conselheiros da Companhia, em contrapartida aos serviços prestados à Companhia e/ou às suas subsidiárias; (iii) Opinar sobre a participação dos Diretores e Conselheiros da Companhia e das suas subsidiárias nos lucros da Companhia e das suas subsidiárias; e (iv) Opinar sobre qualquer contrato a ser celebrado entre a Companhia e qualquer de seus Diretores, Conselheiros e funcionários, que contemple o pagamento de valores ou a concessão de bonificações.

Comitê Financeiro

Compete ao Comitê Financeiro: (i) Opinar sobre projeções de fluxo de caixa; (ii) Analisar o comportamento dos empreendimentos já lançados em relação aos estudos realizados e aprovados anteriormente ao lançamento; (iii) Analisar o impacto de variações de parâmetros comerciais na rentabilidade e no fluxo de caixa da Companhia e dos empreendimentos; (iv) Opinar sobre o financiamento dos empreendimentos; (v) Analisar o custo de capital da Companhia; e (vi) Auditar as contas de cada empreendimento ou de cada Sociedade de Propósito Específico.

Comitê de Produção

Compete ao Comitê de Produção: (i) Zelar pelo correto planejamento e controle da produção, avaliando os diversos fatores que precisam ser administrados e seus respectivos impactos, para que as metas da Companhia sejam atingidas; (ii) Estabelecer estratégias de gestão de suprimentos e mão de obra; (iii) Acompanhar cronogramas de obras; (iv) Propor soluções de otimização de produtividade; (v) Revisar e propor melhorias aos processos de compras e gestão de custos, visando à manutenção de qualidade dos serviços e produtos empregados; (vii) Revisar e propor melhorias aos planos de controles de produção e treinamentos de colaboradores de obra; e (viii) Zelar pela manutenção de boas práticas de segurança no trabalho, higiene e organização do canteiro de obras.

b) Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

Diretoria:

Conforme disposto no artigo 20 do Estatuto Social da Companhia, a Diretoria será composta de, no mínimo 01, e no máximo, 06 membros, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada acumulação de mais de um cargo por qualquer Diretor, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Engenharia, Diretor de Incorporação e os demais sem designação específica ou cuja designação será feita quando da nomeação pelo Conselho de Administração da Companhia.

Consoante o disposto no artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral e/ou ao Conselho de Administração.

No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições do Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração. Seus poderes incluem, mas não estão limitados a, entre outros, os suficientes para, zelar pelo cumprimento das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nas reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; administrar, gerir e superintender os negócios sociais; emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários; confessar, renunciar, transigir, acordar em qualquer direito e obrigação da Companhia, desde que pertinentes às suas operações sociais, bem como dar e receber quitação, proceder à aquisição e alienação de bens do ativo permanente e a constituição de subsidiária integral, contrair obrigações com instituições de direito público e privado, inclusive financeiras, desde que pertinentes ao objeto social

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

e ao desenvolvimento normal das operações da Companhia e onerar bens móveis e imóveis da Companhia, através da constituição ou cessão de ônus reais de garantias, bem como prestar aval ou fiança em operações relacionadas com o objeto social da Companhia e em favor de empresas ligadas, controladas e coligadas., observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Companhia.

Por fim, a Companhia ressalta que, atualmente, a Diretoria não possui regimento interno próprio, sendo a sua composição, atribuições e funcionamento regidos pela Lei das S.A., e pelo Estatuto Social da Companhia.

c. Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data das aprovações pelo conselho fiscal e, caso a Companhia divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Conforme disposto no artigo 25 do Estatuto Social da Companhia, o Conselho Fiscal funcionará em caráter não permanente e, quando instalado será composto por no mínimo 03(três) e no máximo de 05(cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, todos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral para mandato de 01 ano.

De acordo com a Lei das S.A., o Conselho Fiscal não poderá ser composto por (i)membros de Conselho de Administração da Companhia; (ii)membros da Diretoria da Companhia; (iii)empregados da Companhia; (iv)acionistas da Companhia; (v)empregados de sociedade controlada pela Companhia ou de sociedade do mesmo grupo; ou (vi)cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia; ou (vii)cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer técnico ou fiscal de sociedade concorrente, de acionista controlador de sociedade concorrente ou de sociedades controladas por sociedade concorrente.

As responsabilidades atribuídas ao Conselho Fiscal, que é um órgão independente da Administração da Companhia, reportando para os próprios acionistas, são aquelas na forma da Lei das S.A.

Não obstante, nos termos do artigo 25 do Estatuto Social da Companhia, quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras da Companhia. Por fim, a Companhia ressalta que, atualmente, o Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio, sendo a sua composição, atribuições e funcionamento regidos pela Lei das S.A., e pelo Estatuto Social da Companhia.

d. Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:

i. A periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros;

ii. Metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação;

iii. Como os resultados da avaliação são utilizados pela Companhia para aprimorar o funcionamento deste órgão; e

iv. Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

Atualmente, a Companhia não possui mecanismos específicos de avaliação de desempenho do Conselho de Administração e do Comitê Executivo.

O desempenho dos membros da Diretoria da Companhia é avaliado pelo Diretor Presidente, com o objetivo de verificar a observância dos indicadores de desempenho e metas, os quais são estabelecidos e alinhados ao orçamento e planejamento estratégico da Companhia, conforme indicado no item 13.1 deste Formulário de Referência.

Ademais, cumpre salientar que a avaliação do Diretor Presidente e dos membros do Comitê Executivo, é realizada, anualmente pelo Conselho de Administração, de acordo com o desempenho das atividades da Companhia.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Ainda, para a determinação dos elementos da remuneração variável atribuída aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, é levada em consideração a performance dos membros em relação às metas operacionais e financeiras.

A administração da Companhia tem estudado modelos para a avaliação de desempenho do Conselho de Administração e do Comitê Executivo, a fim de estabelecer estrutura adequada à realidade da Companhia e avaliar sua implantação, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo do Mercado da B3 –Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018, aplicável à Companhia

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	4	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 7	0	7	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	0	0	0	0	0	4
Conselho de Administração - Efetivos	0	0	0	0	0	0	3
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 7	0	0	0	0	0	0	7

Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Preferê não responder
Diretoria			
Conselho de Administração - Efetivos			
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 0	0	0	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

Atualmente há canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ESG e de conformidade. A Empresa possui uma ouvidoria que recebe principalmente reclamações de clientes e outros temas sensíveis para a empresa.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Permanente

Nome FERNANDO DE LIMA TOCCAFONDO VIEIRA **CPF:** 028.922.096-33 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Advogado **Data de Nascimento:** 01/01/2001

Experiência Profissional: Fernando de Lima Toccafondo Vieira é bacharel em Direito pela PUC/MG, com Pós graduação em Direito Internacional na Faculdade Milton Santos/MG. Na sua trajetória profissional, atuou na área jurídica e gestão, em posições estratégicas em empresas, tais como, Alto Palmital S.A., VEX Capital. É sócio da Toccafondo e Associados, consultoria e assessoria jurídica para empresas em planejamento societário, tributário, estratégia/estruturação jurídica de grandes negócios e projetos nas mais diversas áreas econômicas. É também palestrante e conferencista.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	07/11/2024	até 30/04/2027	Presidente do Conselho de Administração		07/11/2024	Não	07/11/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome RENATO MONTEIRO BARROSO **CPF:** 360.791.488-54 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 24/12/1987

Experiência Profissional: Renato Monteiro Barroso é formado em Engenharia Civil pela Universidade Nove de Julho/SP, cursos em Finanças Corporativas, Gestão de Pessoas e Processos, além de especialização em Desenvolvimento Imobiliário. Ao longo de sua trajetória profissional, atuou nas áreas de gestão de projetos e produção. Desde 2010, possui participações societárias em empresas dos setores de publicidade e propaganda, construção pesada, desenvolvimento imobiliário e incorporadoras/construtoras residenciais e comerciais, realizando empreendimentos em diversas regiões do Brasil. Atualmente, é sócio da Holding Alphattore, uma empresa de participações em projetos imobiliários, dedicada à avaliação e investimento em negócios do setor imobiliário. Seu foco está em iniciativas que tenha propósito e gerem valor para a sociedade e apresentem retorno sobre o investimento.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria e Conselho de Administração	13/02/2025	conselheiro com mandato até 13/02/2027 e diretor com mandato até 18/02/2025	Outros Conselheiros / Diretores	membro do conselho de administração e diretor sem designação específica	13/02/2025	Não	13/02/2025

Nome RONALDO YOSHIO AKAGUI **CPF:** 294.538.768-95 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Advogado **Data de Nascimento:** 19/03/1983

Experiência Profissional: Ronaldo Yoshio Akagui tem mais de 17 anos de experiência no mercado imobiliário no Brasil. Já realizou mais de 600 milhões em VGV, e tem atualmente uma carteira de 900 milhões em realização no Brasil. É formado em Direito pela Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Imobiliário pelo mesmo instituto. Passou dez anos numa das maiores incorporadoras do Brasil (InPar S.A), iniciando na área operacional financeira e contábil por três anos, migrando depois para a área jurídica e de estruturação de negócios. As responsabilidades do Ronaldo na InPar S.A - eram de controle de tesouraria, conciliações bancárias, controle de carteira de cobrança e controladoria. Em seguida, passou para gerencia jurídica e de estruturação de novos negócios e aquisições de terrenos, realizando estruturas jurídicas societárias para parcerias em empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, hotéis, loteamentos e "built to suit", fusões e aquisições de empresas e negócios através de "Joint Ventures", e por fim, n

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria e Conselho de Administração	13/02/2025	13022027	Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente		13/02/2025	Sim	11/07/2017

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome SAMUEL DUTRA DE SOUSA **CPF:** 375.019.138-70 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 11/09/1987

Experiência Profissional: Samuel Dutra de Sousa é bacharel em Direito. Executivo do mercado imobiliário com mais de treze anos de experiência em todas as fases do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Atuou principalmente nas áreas de novos negócios, comercial e incorporações em empresas como Grupo Sugoi e GKI Imóveis. Atualmente é conselheiro e diretor de incorporações na Sugoi S.A.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	04/11/2024	Diretor eleito em 07/11/2024 por 2 anos	Outros Diretores	Diretor de Incorporação	04/11/2024	Sim	04/11/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Nome: RONALDO YOSHIO AKAGUI **CPF:** 294.538.768-95 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 19/03/1983

Experiência Profissional:

Ronaldo Yoshio Akagui tem mais de 17 anos de experiência no mercado imobiliário no Brasil. Já realizou mais de 600 milhões em VGV, e tem atualmente uma carteira de 900 milhões em realização no Brasil. É formado em Direito pela Universidade de São Paulo, com especialização em Direito Imobiliário pelo mesmo instituto. Passou dez anos numa das maiores incorporadoras do Brasil (InPar S.A), iniciando na área operacional financeira e contábil por três anos, migrando depois para a área jurídica e de estruturação de negócios. As responsabilidades do Ronaldo na InPar S.A - eram de controle de tesouraria, conciliações bancárias, controle de carteira de cobrança e controladoria. Em seguida, passou para gerencia jurídica e de estruturação de novos negócios e aquisições de terrenos, realizando estruturas jurídicas societárias para parcerias em empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, hotéis, loteamentos e "built to suit", fusões e aquisições de empresas e negócios através de "Joint Ventures", e por fim, n

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê Financeiro		Membro do Comitê (Efetivo)	31/07/2023	Dois anos			31/07/2023	Sim	31/07/2023
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	31/07/2023	Dois anos	Comitê de Investimentos		31/07/2023	Sim	31/07/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

N/A

7.5 Relações familiares

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há qualquer relação familiar entre os referidos administradores.

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	

Exercício Social 31/12/2023**Administrador do Emissor**

RONALDO YOSHIO AKAGUI	294.538.768-95	Controle	Controlador Indireto
Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

MONTANHA VERMELHA PARTICIPACOES S.A	24.765.789/0001-30		
Administrador	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação**Administrador do Emissor**

THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO	264.247.198-57	Controle	Controlada Indireta
Sócio	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

PPFP SOCIEDADE EMPRESARIAL S.A.	28.132.237/0001-45		
Acionista	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

7.7 Acordos/seguros de administradores

A Companhia possui seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (D&O), junto à seguradora AIG Seguros Brasil S.A. (apólice nº 08737.2024.01.0310.001224, com vigência até 24/09/2025), para membros do Conselho de Administração, da Diretoria e de qualquer outro órgão estatutário, bem como para gerência e funcionários. Esse seguro tem como objeto o pagamento de indenização aos administradores da Companhia e suas controladas por perdas incorridas em decorrência de atos ou omissões culposas, que tenham sido praticados no exercício de suas funções.

7.8 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes foram prestadas nos itens anteriores.

8.1 Política ou prática de remuneração

Descrição da política ou prática de remuneração do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, dos Comitês Estatutários e dos Comitês de Auditoria, de Risco, Financeiro e de Remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a. Objetivos da política ou prática de remuneração

Apesar de não possuímos, atualmente, uma política de remuneração formalmente aprovada, adotamos como base para remuneração dos membros da nossa administração (Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal), as melhores práticas de mercado, levando em consideração as funções e responsabilidades exercidas por cada um.

A Companhia vem estudando modelos de políticas de remuneração a fim de estabelecer uma estrutura adequada, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018.

A remuneração dos membros da Diretoria da Companhia é baseada nas práticas de mercado. A Companhia objetiva contratar e garantir a permanência dos profissionais de alta qualificação na sua administração.

b. Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

Conforme delimitado pelo artigo 11 do Estatuto Social da Companhia, a Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

A remuneração do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, é composta apenas de uma parcela fixa. Para a definição deste componente da remuneração, a Companhia visa reconhecer e refletir o valor do cargo ocupado na empresa e no âmbito do mercado em geral. No que concerne aos membros da Diretoria, além de fazerem jus à uma remuneração fixa, em conformidade com os critérios indicados acima, faz jus à uma remuneração variável composta por benefícios e programas de participação nos lucros.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia

A avaliação da adequação da política de remuneração é realizada anualmente.

c. Composição da remuneração

(i) Descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

1. Conselho de Administração

A remuneração auferida pelo membro independente do Conselho de Administração da Companhia é composta por uma remuneração mensal fixa, sendo 12 salários ao ano, paga à título de pro-labore, definida em Assembleia Geral, e estabelecida de acordo com a legislação e os padrões do mercado.

Dois membros do Conselho não recebem pro-labore para atuar no cargo.

As informações sobre a política de remuneração devem abranger comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, bem como estruturas organizacionais assemelhadas, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, desde que tais comitês ou estruturas participem do processo de decisão dos órgãos de administração ou de gestão do emissor como consultores ou fiscais.

2. Diretoria

A política de remuneração dos Diretores da Companhia é composta por uma parcela fixa, e está diretamente ligada ao alinhamento dos interesses dos executivos em questão e dos acionistas da Companhia. Dessa forma, a remuneração dos Diretores é composta pelos seguintes elementos:

- Salário Base: parcela fixa a remuneração, composta por 13 (treze) salários ao ano;
- Benefícios: assistência médica e odontológica, seguro de vida, vale refeição, carro e celular;

8.1 Política ou prática de remuneração

3. Conselho Fiscal

Tendo em vista que o Conselho Fiscal da Companhia caracteriza-se como um órgão de funcionamento não permanente, a remuneração de seus membros do Conselho Fiscal será fixada anualmente pela Assembleia Geral que deliberar pela sua instalação e a eleição dos seus membros, sendo que não poderá ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% (dez por cento) da média da remuneração fixa atribuída a cada diretor estatutário, não computados os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros. Quando instalado, a remuneração recebida pelos membros do Conselho Fiscal é fixa, composta por 12 (doze) salários ao ano, e estabelecida de acordo com a legislação e os padrões de mercado.

Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo?

A prática de remuneração adotada pela Companhia está diretamente alinhada aos interesses de curto, médio e longo prazos da Companhia, visando melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos pela Companhia, através do incentivo de seus colaboradores.

Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho?

A remuneração é estruturada em uma parte fixa e uma parte variável, sendo esta última sujeita a ajustes para refletir os indicadores de desempenho, cujas alterações estão diretamente atreladas à performance da Companhia e ao alcance das metas de equipe no período em questão.

(ii) Razões que justificam a composição da remuneração

O objetivo da política de remuneração dos administradores da Companhia é compensar adequadamente a competência, o desenvolvimento e responsabilidade dos profissionais, de forma a atrair e reter profissionais qualificados, competentes e com um perfil que atenda as características e necessidades do nosso negócio.

Dessa forma, a composição da remuneração dos membros da administração da Companhia é justificada segundo as responsabilidades inerentes ao cargo e as práticas de mercado. Ademais, o incentivo à melhoria da gestão da Companhia e a permanência dos seus executivos, visando ganhos pelo seu comprometimento com os resultados de curto e longo prazo, também representam justificativas para a composição da remuneração.

(iii) A existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

Ronaldo Akagui e Thiago Pazzinato, são membros do Conselho de administração não remunerados.

Além disso, os principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração:

Os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, recebem apenas remuneração fixa. Para a determinação de cada elemento da remuneração variável, é levado em consideração a performance em relação às metas operacionais e financeiras.

d. Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Os membros do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia não recebem remuneração suportada por empresas subsidiárias, controladas ou controladoras diretas ou indiretas da Companhia.

e. Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Não há benefícios diretos ou indiretos vinculados à ocorrência de determinado evento societário

8.2 Remuneração total por órgão**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	3,00	4,00		7,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	153.735,24	2.212.375,68		2.366.110,92
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	153.735,24	2.212.375,68		2.366.110,92

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	6,00		9,00
Nº de membros remunerados	1,00	6,00		7,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	153.735,24	2.212.375,68		2.366.110,92
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	153.735,24	2.212.375,68		2.366.110,92

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	3,00	4,00		7,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	170.000,00	1.400.000,00		1.570.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	numero de membros			
Total da remuneração	170.000,00	1.400.000,00		1.570.000,00

8.3 Remuneração Variável**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	3,00	4,00		7,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	6,00		9,00
Nº de membros remunerados	1,00	6,00		7,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

A COMPANHIA ainda não definiu o plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.5 Remuneração Baseada em Ações (Opções de Compra de Ações)**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000		0,00
Esclarecimento	numero de membros	numero de membros		----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEQUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00		0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	6,00		9,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000		0,00
Esclarecimento	numero de membros remunerados	números de membros		----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEQUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00		0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00		7,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000		0,00
Esclarecimento	numero de membros	numeros de membros		----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEQUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00		0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

A Companhia não possui outorga de opções de compra de ações

8.6 Outorga de opções de compra de ações

Não há opções em aberto detidas pelo Conselho de Administração e pela Diretoria

8.7 Opções em aberto

Não há opções em aberto exercidas e ações estrangeiras relativas a qualquer remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.10 Outorga de ações

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	3,00	4,00	
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	numero de membros	numero de membros	

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	3,00	6,00	
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	numero de membros	numero de membros	

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	3,00	4,00	
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	numero de membros	numero de membros	

8.12 Precificação das ações/opções

8.13 Participações detidas por órgão

Nome	Cargo	CPF	Ações
Ronaldo Yoshio Akagui	Presidente do Conselho de Administração	26.424.719.857	16.214.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	Diretor Presidente e membro do Conselho de Administração	29.453.876.895	16.214.000
Rubens Decoussau	Conselho de Administração	279.362.988-00	

Esclarecemos que (i) o Sr. Thiago de Oliveira Andrade Pazinato, Presidente do Conselho de Administração da COMPANHIA - possuidor de 16.214.000 (dezesseis milhões, duzentos e quatorze mil), representando 50% (cinquenta por cento) do Capital Social da COMPANHIA; e (ii) o Sr. Ronaldo Yoshio Akagui, Diretor Presidente e Membro do Conselho de Administração da COMPANHIA - possuidor de 16.214.000 (dezesseis milhões, duzentos e quatorze mil), representando 50% (cinquenta por cento) do Capital Social da COMPANHIA. Os demais membros do Conselho de Administração e Diretores não possuem qualquer participação no Capital Social da COMPANHIA, direta ou indiretamente.

8.14 Planos de previdência

8.15 Remuneração mínima, média e máxima**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2021
Nº de membros	4,00	6,00	4,00	3,00	3,00
Nº de membros remunerados	4,00	6,00	0,00	3,00	0,00
Valor da maior remuneraçãoReal	1.300.000,00	1.300.000,00	0,00	169.419,24	0,00
Valor da menor remuneraçãoReal	421.200,00	421.200,00	0,00	145.419,24	0,00
Valor médio da remuneraçãoReal	860.600,00	860.600,00	0,00	157.419,24	0,00

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2021		numero de membros

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2021		numero de membros

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

A COMPANHIA firmou seguro D&O com a AIG Seguros Brasil S.A., cuja abrangência é a indenização de toda e qualquer perda pela qual os Administradores da COMPANHIA venham a ser legalmente obrigados a pagar em razão de reclamação ou reclamação potencial primeiramente apresentada contra qualquer administrador (aqui compreendidos como Diretoria Executiva e membros do Conselho de Administração), durante o período de vigência da apólice (24 de setembro de 2024 a 24 de setembro de 2025), em decorrência de atos danosos por eles causados, praticados ou tentados, de fato ou supostamente, até o limite de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Além do especificado acima, a COMPANHIA não possui outros arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

	2023	2022	2021
Conselho da Administração	n/a	n/a	n/a
Diretoria Executiva	n/a	n/a	n/a
Conselho Fiscal	n/a	n/a	n/a

8.18 Remuneração - Outras funções

Não há remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria ou do conselho fiscal, por qualquer razão que não a função que ocupam

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

A COMPANHIA não tem valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria ou do seu conselho fiscal.

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

8.20 Outras informações relevantes

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	010324		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples Limitada	Juridica	54.276.936/0001-79	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
01/04/2022	01/04/2022		
Descrição dos serviços prestados			
Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2022 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB); e Revisão das informações financeiras a findar-se em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022 de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão para a Companhia. Nossa revisão será conduzida de acordo a NBC TR 2410 - Revisão de Informações financeiras intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade (ISRE 2410).			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
A remuneração dos auditores independentes é de R\$ 190.000,00, para os serviços de auditoria anual das demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício a findo em 31 de dezembro de 2022.			
Justificativa da substituição			
Não aplicável			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não aplicável			

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores - O Auditor confirmou a sua independência em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com as responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

9.4 Outras informações relevantes

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Liderança	9	5	0	0	0
Não-liderança	57	82	0	0	0
TOTAL = 153	66	87	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

Há um esclarecimento do DRI para os dados informados em 'prefere não responder': Prefere não responder

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Liderança	0	0	0	0	0	0	14
Não-liderança	0	0	0	0	0	0	139
TOTAL = 153	0	0	0	0	0	0	153

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	3	9	2
Não-liderança	51	73	15
TOTAL = 153	54	82	17

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Preferê não responder
Liderança			
Não-liderança			
TOTAL	0	0	0

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	14	0	0
Não-liderança	2	0	0	137	0	0
TOTAL = 153	2	0	0	151	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Norte	1	1	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	65	86	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 153	66	87	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

Há um esclarecimento do DRI para os dados informados em 'prefere não responder': Prefere não responder

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	2
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	151
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 153	0	0	0	0	0	0	153

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	1	1	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	53	81	17
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 153	54	82	17

10.1 Descrição dos recursos humanos

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	7	3	0	0	0
Não-liderança	35	61	0	0	0
TOTAL = 106	42	64	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	0	0	0	0	0	10
Não-liderança	0	0	0	0	0	0	96
TOTAL = 106	0	0	0	0	0	0	106

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	3	5	2
Não-liderança	41	43	12
TOTAL = 106	44	48	14

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	10	0	0
Não-liderança	1	0	0	95	0	0
TOTAL = 106	1	0	0	105	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	1	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	41	64	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 106	42	64	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	1
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	0	0	0	0	0	105
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 106	0	0	0	0	0	0	106

10.1 Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	1	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	43	48	14
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 106	44	48	14

b) Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica).

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	5	419
	Comercial /Incorporação	4	
	Construções - Adm	0	
	Construções - Obras	404	
	Financeiro / R.I.	4	
	Jurídica	2	
ACRE	Adm	1	108
	Construções - Obras	107	
	TOTAL	527	527

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	5	419
	Comercial /Incorporação	4	
	Construções - Adm	0	
	Construções - Obras	404	
	Financeiro / R.I.	4	
	Jurídica	2	
ACRE	Adm	1	108
	Construções - Obras	107	
	TOTAL	527	527

10.1 Descrição dos recursos humanos

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de funcionários	Total da Localização Geográfica
SÃO PAULO	Administrativa	6	342
	Comercial /Incorporação	9	
	Construções - Adm	7	
	Construções - Obras	310	
	Financeiro / R.I.	6	
	Jurídica	4	
ACRE	Adm	4	204
	Construções - Obras	200	
TOTAL		546	546

10.1.1.1 Índice de rotatividade.

O índice de rotatividade em 2023 foi de 76%

O índice de rotatividade em 2022 foi de 76%

O índice de rotatividade em 2021 foi e 50%

forma: ADMITIDOS + DESLIGADOS

X 100 / TOTAL DE FUNCIONÁRIOS

10.2 Alterações relevantes

2023	ADM	DEM	PEDIDO	2022	ADM	DEM	PEDIDO	2021	ADM	DEM	PEDIDO
jan/23	6	4	1	jan/22	6	4	1	jan/21	7	0	0
fev/23	1	46	5	fev/22	1	46	5	fev/21	4	0	0
mar/23	0	7	3	mar/22	0	7	3	mar/21	0	0	0
abr/23	0	4	4	abr/22	0	4	4	abr/21	7	4	0
mai/23	8	3	4	mai/22	8	3	4	mai/21	3	1	2
jun/23	7	3	4	jun/22	7	3	4	jun/21	5	1	4
jul/23	4	0	1	jul/22	4	0	1	jul/21	6	1	0
ago/23	6	2	3	ago/22	6	2	3	ago/21	2	3	1
set/23	11	1	0	set/22	11	1	0	set/21	1	1	1
out/23	9	1	0	out/22	9	1	0	out/21	3	1	2
nov/23	14	4	0	nov/22	14	4	0	nov/21	3	3	2
dez/23	3	2	0	dez/22	3	2	0	dez/21	0	1	2
adm+dem	69	77	25	adm+dem	69	77	25	adm+dem	41	16	14
	146				146				57		
	76%								50%		

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

DESCREVER AS POLÍTICAS DE REMUNERAÇÃO DOS EMPREGADOS DO EMISSOR, INFORMANDO:

a) Política de salários e remuneração variável.

A Companhia busca manter a competitividade e o alinhamento de suas políticas de cargos e salários às melhores práticas de mercado por meio de pesquisas direcionadas a este tema.

Os salários dos empregados são corrigidos anualmente por meio de convenções coletivas do trabalho, as quais têm, de forma geral, os índices de reajustes baseados na taxa de inflação. Além disso, podem ser concedidos aumentos salariais esporádicos, nos seguintes casos: (i) fim do período de experiência; (ii) promoção vertical (promoção para um cargo maior); (iii) promoção horizontal (aumento de salário sem alteração de cargo); (iv) transferência para outro cargo; e/ou (v) reclassificação de cargo.

A política de remuneração variável está em desenvolvimento e, quando definida, será submetida à deliberação pelo Conselho de Administração e, então, será divulgada a todos os empregados.

b) Política de Benefícios

Oferecemos um pacote de benefícios que inclui: (i) seguro de vida: para todos os empregados no momento da admissão; (ii) vale refeição: com valor igual para todos os empregados; (iii) plano médico: com custo dos empregados subsidiado integralmente pela Cia.; e (iv) vale transporte para todos empregados solicitantes, conforme legislação aplicável.

A política de concessão destes benefícios é feita a partir do momento da admissão, não existindo relação com o cargo ou tempo de registro.

c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não- administradores, identificando: (i) Grupos de beneficiários, (ii) Condições para exercício, (iii) Preços de exercício, (iv) Prazos de exercício, (iv) Quantidade de ações comprometidas pelo plano.

Não houve.

d) Razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
100.246,12	6.000,00	16,71
Esclarecimento		

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

O nosso relacionamento com os sindicatos tem como base a comunicação, compreensão, tolerância, sociabilidade, confiança e respeito. Com isto, as negociações são sempre pacíficas, de modo que não há históricos de greves e/ ou contestações. Em cada praça onde há uma obra, buscamos filiar os empregados nos sindicatos correspondentes.

Os empregados alocados no escritório localizado em São Paulo/SP são filiados ao Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo ("SEECOV") e os empregados alocados nas obras são filiados ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo ("Sintracon-SP"). Em regra, nossos Sindicatos Patronais negociam com os Sindicatos dos Empregados as cláusulas das convenções coletivas de trabalho, aplicáveis aos nossos funcionários, sendo que, nos últimos 3 exercícios sociais, não ocorreram, em nossos escritórios ou obras, paralisações ou greves para reivindicações de ajustes salariais ou cláusulas negociais.

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

10.5 Outras informações relevantes

11.1 Regras, políticas e práticas

A Companhia realiza operações comerciais também com sociedades controladas e controladoras.

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladoras destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Essas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, uma vez que, nesse caso, não geraria efeito no resultado consolidado.

A política de transações com partes relacionadas da Companhia encontra-se em fase de desenvolvimento.

Porém, a Companhia adota como prática assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas envolvendo partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses, sejam tomadas no interesse da Companhia e de seus acionistas. Tal prática se aplica a todos os colaboradores e administradores da Companhia e de suas controladas.

Caso seja identificada qualquer situação de conflito de interesse, o colaborador ou o administrador, conforme for o caso, deverá imediatamente manifestar tal conflito.

Adicionalmente, de acordo com o Regimento Interno do Conselho de Administração, aprovado em na Reunião do Conselho de Administração da Companhia em 23/07/2020, cabe ao Conselho de Administração prevenir e administrar situações de conflito de interesses de maneira que o interesse da Companhia sempre prevaleça.

É prática da Companhia que os administradores que forem parte relacionada em determinada transação devam se ausentar das discussões sobre o tema e abster-se de votar. Caso solicitado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente, conforme o caso, tais administradores poderão participar parcialmente da discussão, visando proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas. Nesse caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	31/12/2023	2.717.000,00	2.717.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	31/12/2023	11.554.000,00	11.554.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
DAHAB BRASIL S.A.	31/12/2023	3.440.000,00	3.440.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mútu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Haifa Investimentos e Participações Ltda	31/12/2023	25.000,00	25.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Atibaia SPE Ltda	31/12/2023	288.000,00	288.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Barcelona SPE Ltda	31/12/2023	2.713.000,00	2.713.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	31/12/2023	43.778.000,00	43.778.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Bragança SPE Ltda	31/12/2023	49.000,00	49.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	31/12/2023	1.770.000,00	1.770.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	31/12/2023	1.201.000,00	1.201.000,00	0,00	ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	31/12/2023	34.929.000,00	34.929.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	Não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Idemori SPE Ltda	31/12/2023	589.000,00	589.000,00	0,00	durante a execução do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	31/12/2023	299.000,00	299.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Jacú-Pessego I SPE Ltda	31/12/2023	873.000,00	873.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Jacú-Pessego II SPE Ltda.	31/12/2023	928.000,00	928.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	nao há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Monte Serrat Ltda.	31/12/2023	212.000,00	212.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA	31/12/2023	20.474.000,00	20.474.000,00	0,00	não há	0,00
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Paulínia I SPE Ltda	31/12/2023	143.000,00	143.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	31/12/2023	603.000,00	603.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial São Jose SPE Ltda	31/12/2023	8.504.000,00	8.504.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial São Mateus SPE Ltda	31/12/2023	59.224.000,00	59.224.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	31/12/2023	18.939.000,00	18.939.000,00	0,00	durante o projet	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Residencial Via Verde SPE Ltda	31/12/2023	5.000,00	5.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
RESIDENCIAL VILA UNIÃO SPE LTDA	31/12/2023	190.000,00	190.000,00	0	durante o projeto	0
Relação com o emissor	CONTROLADORA					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Ronaldo Yoshio Akagui	31/12/2023	643.000,00	643.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2023	516.000,00	516.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Projeto SPE Ltda	31/12/2023	91.000,00	91.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial I SPE Ltda	31/12/2023	2.924.000,00	2.924.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	nao há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial II SPE Ltda	31/12/2023	876.000,00	876.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial III SPE Ltda	31/12/2023	567.000,00	567.000,00	0,00	ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	nao há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	31/12/2023	74.000,00	74.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	31/12/2023	1.073.000,00	1.073.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	31/12/2023	29.081.000,00	29.081.000,00	0,00	duarante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não hão					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	31/12/2023	3.000,00	3.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlador					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	31/12/2023	1.044.000,00	1.044.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial X SPE LTDA	31/12/2023	28.000,00	28.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	31/12/2023	828.000,00	828.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	31/12/2023	25.000,00	25.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	31/12/2023	2.626.000,00	2.626.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	31/12/2023	95.000,00	95.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	não há					
Objeto contrato	não h					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	31/12/2023	148.000,00	148.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	31/12/2023	39.000,00	39.000,00	0,00	no prazo do contrato	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	31/12/2023	137.000,00	137.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	31/12/2023	2.000,00	2.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	31/12/2023	544.000,00	544.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	31/12/2023	77.000,00	77.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXI Ltda	31/12/2023	226.000,00	226.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	31/12/2023	5.082.000,00	5.082.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	31/12/2023	13.000,00	13.000,00	0,00	durante o projeto	0,000000
Relação com o emissor	Controle					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	31/12/2023	2.000,00	2.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	31/12/2023	111.000,00	111.000,00	0	não há	0,00
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	31/12/2023	1.298.000,00	1.298.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
SUGOI RESIDENCIAL XXVII SPE LTDA	31/12/2023	937.000,00	937.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	31/12/2023	132.000,00	132.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não Há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	31/12/2023	2.000,00	2.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	31/12/2023	99.000,00	99.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	31/12/2023	2.126.000,00	2.126.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	31/12/2023	2.000,00	2.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	31/12/2023	2.000,00	2.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	31/12/2023	6.000,00	6.000,00	0	não há	0
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	Mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	31/12/2023	619.000,00	619.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Tsuri ACRE Ltda	31/12/2023	16.000,00	16.000,00	0,00	não há	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Tsuri Brasil Ltda.	31/12/2023	550.000,00	550.000,00	0,00	Será realizado ao longo do projeto	0,000000
Relação com o emissor	controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
VISTA CANTAREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	31/12/2023	4.213.000,00	4.213.000,00	0,00	não há	0,00
Relação com o emissor	Controlada					
Objeto contrato	mutu					
Garantia e seguros	não há					
Rescisão ou extinção	não há					
Natureza e razão para a operação	não há					
Posição contratual do emissor	Devedor					

11.2 Itens n.º e o.º Operações comerciais com sociedades controladas e controladoras em conjunto.

As operações comerciais realizadas com as controladas e controladoras em conjunto destinam-se ao desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos. Estas operações poderiam gerar resultado diferente na controladora, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas, não gerando efeito no resultado consolidado.

Dentre os negócios atuais com as controladas e controladoras em conjunto, pode-se destacar:

- (i) a celebração de contratos de construção de empreendimentos;
- (ii) contratos de incorporação ou de desenvolvimento conjunto de empreendimentos;
- (iii) contratos de concessão de garantias recíprocas, são decididos pela administração todos os investimentos em subsidiárias, cujas atividades são controladas pela Empresa

11.3 Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/10/2024		33.428.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
33.428.000	0	33.428.000	

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
25/09/2023		32.428.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
32.428.000	0	0	

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
25/09/2023		32.428.000,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
32.428.000	0	0	

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

As atividades de incorporação da Companhia estão restritas ao território nacional.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	Debenture simples, com garantia real.
Data de emissão	30/11/2020
Data de vencimento	30/11/2024
Quantidade	35.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	35.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários de dívida	Debenture simples, com garantia real.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para a alteração de quaisquer direitos assegurados pelas Debentures, será necessária a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, na forma do artigo 71 e seguintes, da Lei 6.404/76.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	Debenture simples, com garantia real.
Data de emissão	02/07/2021
Data de vencimento	17/06/2026
Quantidade	30.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	30.000.000,00
Restrição a circulação	Não
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários de dívida	Debenture simples, com garantia real.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para a alteração de quaisquer direitos assegurados pelas Debentures, será necessária a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, na forma do artigo 71 e seguintes, da Lei 6.404/76.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	0	1

12.5 Mercados de negociação no Brasil

Serão admitidas para negociação privada em Mercado de Balcão Organizado.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens abaixo.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não foram realizadas ofertas públicas de aquisição pela Companhia.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas Os recursos captados na 5ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição da Companhia foram destinados para: (i) financiar despesas já incorridas pela Companhia para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (ii) complementar e/ou reforçar o caixa da Companhia, a ser utilizado no curso regular de seus negócios.

Não houve qualquer desvio da finalidade dos recursos captados.

12.9 Outras informações relevantes

Não existem outras informações consideradas relevantes

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Erick Dantas Singh	Diretor Presidente	Substituído	

13.1 Declaração do diretor presidente**DECLARAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS**

Nome do Responsável pelo conteúdo do formulário **Erick Dantas Singh**
Cargo do responsável **Diretor Presidente**

O diretor acima qualificado, declara que:

- a. Revisei o Formulário de Referência;
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM n° 80/22, em especial aos arts. 15 a 20;
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

Erick Dantas Singh
Diretor Presidente



13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável
Ronaldo Yoshio Akagui	Diretor Presidente

Histórico dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Versão do FRE Entregue
RONALDO YOSHIO AKAGUI	Diretor Presidente/Relações com Investidores	V1 - V2
Erick Dantas Singh	Diretor Presidente	V3 - V3
Ronaldo Yoshio Akagui	Diretor Presidente	V4 - V4

13.2 Declaração do diretor presidente**DECLARAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS**

Nome do Responsável pelo conteúdo do formulário
Cargo do responsável

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor Presidente

O diretor acima qualificado, declara que:

- a. Revisei o Formulário de Referência;
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM n.º 80/22, em especial aos arts. 15 a 20;
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.



Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor Presidente