

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	15
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião	57
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	60
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	61

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	32.428
Preferenciais	0
Total	32.428
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	372.070	394.584
1.01	Ativo Circulante	16.795	16.644
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.293	2.414
1.01.02	Aplicações Financeiras	7.500	9.955
1.01.03	Contas a Receber	2.459	3.040
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.459	3.040
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.178	733
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.178	733
1.01.07	Despesas Antecipadas	365	502
1.02	Ativo Não Circulante	355.275	377.940
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	132.879	114.287
1.02.01.04	Contas a Receber	5.414	1.071
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	5.414	1.071
1.02.01.05	Estoques	6.436	8.281
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	120.849	104.935
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	120.849	104.935
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	180	0
1.02.02	Investimentos	220.386	262.812
1.02.02.01	Participações Societárias	220.386	262.812
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	220.386	262.812
1.02.03	Imobilizado	737	677
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	737	677
1.02.04	Intangível	1.273	164
1.02.04.01	Intangíveis	1.273	164

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	372.070	394.584
2.01	Passivo Circulante	338.076	196.896
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	551	587
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	551	587
2.01.02	Fornecedores	5.813	973
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.813	973
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.237	795
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.237	795
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.237	795
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	149.662	15.472
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	56.796	10.000
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	56.796	10.000
2.01.04.02	Debêntures	92.866	5.472
2.01.04.02.01	Certificados de recebíveis imobiliários	92.866	5.472
2.01.05	Outras Obrigações	180.813	179.069
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	180.292	177.904
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	180.292	177.904
2.01.05.02	Outros	521	1.165
2.01.05.02.05	Contas a pagar	521	1.165
2.02	Passivo Não Circulante	23.778	114.136
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	97.886
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.819
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	9.819
2.02.01.02	Debêntures	0	88.067
2.02.01.02.01	Certificados de recebíveis Imobiliários	0	88.067
2.02.02	Outras Obrigações	3.876	4.847
2.02.02.02	Outros	3.876	4.847
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	2.711	4.592
2.02.02.02.05	Outras Contas a pagar	1.099	0
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes e outros	66	8
2.02.02.02.07	Programas de Refinanciamento Fiscal e Autorregularização	0	247
2.02.04	Provisões	19.902	11.403
2.02.04.02	Outras Provisões	19.902	11.403
2.02.04.02.04	Provisões para perda em investimento	19.902	11.403
2.03	Patrimônio Líquido	10.216	83.552
2.03.01	Capital Social Realizado	32.428	32.428
2.03.04	Reservas de Lucros	-22.212	51.124
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200
2.03.04.02	Reserva Estatutária	-22.412	50.924

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-77.828	-63.981	1.327	11.265
3.04.01	Despesas com Vendas	-85	0	-25	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.260	-14.009	-4.379	-12.879
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0	0	-56
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	959	956	47	2.213
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-72.442	-50.928	5.684	21.987
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-77.828	-63.981	1.327	11.265
3.06	Resultado Financeiro	-3.257	-9.355	-1.945	-9.507
3.06.01	Receitas Financeiras	466	718	377	540
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.723	-10.073	-2.322	-10.047
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-81.085	-73.336	-618	1.758
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-81.085	-73.336	-618	1.758
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-81.085	-73.336	-618	1.758

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-81.085	-73.336	-618	1.758
4.03	Resultado Abrangente do Período	-81.085	-73.336	-618	1.758

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-115.892	-35.472
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-106.077	-7.428
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCSLL	-73.336	1.758
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	282	405
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-50.925	-21.987
6.01.01.05	Encargos sobre empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis (CRI) e outros	17.143	18.210
6.01.01.06	Gastos com emissão de dívida (CRI)	759	-5.814
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.226	1.922
6.01.02.01	Imóveis a comercializar	1.845	-229
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-625	-184
6.01.02.03	Créditos diversos	-3.762	1.620
6.01.02.04	Despesas antecipadas	137	-498
6.01.02.05	Obrigações trabalhistas e tributárias	159	1.022
6.01.02.06	Fornecedores	4.840	553
6.01.02.07	Contas a pagar	455	-370
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	58	8
6.01.02.09	Credores por imóveis compromissados	-1.881	0
6.01.03	Outros	-11.041	-29.966
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	-11.041	-29.966
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	100.400	-40.921
6.02.01	(aumento) redução de capital em controladas líquidos	101.851	-40.592
6.02.02	No imobilizado	-103	-329
6.02.03	No intangível	-1.348	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.916	80.849
6.03.01	Capitação de empréstimos financiamentos e outros	48.472	166.928
6.03.02	Pagamento de empréstimos financiamentos e outros	-19.030	-114.948
6.03.03	Partes relacionadas	-13.526	18.505
6.03.04	Transição de capital	0	10.364
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	424	4.456
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.369	11.159
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.793	15.615

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	32.428	0	200	50.924	0	83.552
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	32.428	0	200	50.924	0	83.552
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-73.336	0	-73.336
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-73.336	0	-73.336
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	0	200	-22.412	0	10.216

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.000	0	50.139	0	0	51.139
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	0	50.139	0	0	51.139
5.04	Transações de Capital com os Sócios	31.428	0	-21.064	0	0	10.364
5.04.01	Aumentos de Capital	31.428	0	-31.428	0	0	0
5.04.08	Transação de Capital	0	0	10.364	0	0	10.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.758	0	1.758
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.758	0	1.758
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	0	29.075	1.758	0	63.261

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	957	2.213
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1	0
7.01.02	Outras Receitas	956	2.213
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.332	-9.115
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-11.332	-9.115
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.375	-6.902
7.04	Retenções	-43	-36
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-43	-36
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.418	-6.938
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-50.207	22.527
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-50.925	21.987
7.06.02	Receitas Financeiras	718	540
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-60.625	15.589
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-60.625	15.589
7.08.01	Pessoal	2.560	3.270
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.560	3.270
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.151	10.561
7.08.03.01	Juros	10.074	10.047
7.08.03.02	Aluguéis	77	514
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-73.336	1.758
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-73.336	1.758

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	476.233	518.593
1.01	Ativo Circulante	112.891	204.400
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.253	29.459
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixa	16.964	24.351
1.01.01.02	Aplicações financeiras com restrições	2.289	5.108
1.01.03	Contas a Receber	34.275	73.127
1.01.03.01	Clientes	34.275	73.127
1.01.04	Estoques	47.326	71.607
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.610	13.553
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.610	13.553
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.630	4.910
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.797	11.744
1.01.08.03	Outros	4.797	11.744
1.02	Ativo Não Circulante	363.342	314.193
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	360.027	312.060
1.02.01.04	Contas a Receber	34.858	78.781
1.02.01.04.01	Clientes	29.444	73.568
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	5.414	5.213
1.02.01.05	Estoques	277.197	230.859
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	47.792	2.420
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	47.792	2.420
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	180	0
1.02.03	Imobilizado	3.315	2.133
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.042	1.969
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.273	164

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	476.233	518.593
2.01	Passivo Circulante	265.992	125.681
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.134	1.539
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.134	1.539
2.01.02	Fornecedores	41.435	37.179
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.435	37.179
2.01.03	Obrigações Fiscais	24.217	27.452
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	24.217	27.452
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	24.217	27.452
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	160.070	21.636
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	67.204	16.164
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	67.204	16.164
2.01.04.02	Debêntures	92.866	5.472
2.01.04.02.01	Certificados de recebíveis imobiliários	92.866	5.472
2.01.05	Outras Obrigações	38.136	37.875
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	470	7.592
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	470	7.592
2.01.05.02	Outros	37.666	30.283
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	11.187	1.937
2.01.05.02.05	Contas a pagar	648	1.248
2.01.05.02.06	Credores por imóveis compromissados	25.831	27.098
2.02	Passivo Não Circulante	188.954	297.179
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	113.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	25.507
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	25.507
2.02.01.02	Debêntures	0	88.067
2.02.01.02.01	Certificados de recebíveis imobiliários	0	88.067
2.02.02	Outras Obrigações	180.800	175.696
2.02.02.02	Outros	180.800	175.696
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	179.133	166.605
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	1.601	500
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes e outros	66	8
2.02.02.02.07	Obrigações tributárias	0	8.583
2.02.04	Provisões	8.154	7.909
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	143	456
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	143	456
2.02.04.02	Outras Provisões	8.011	7.453
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8.011	7.453
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	21.287	95.733
2.03.01	Capital Social Realizado	32.428	32.428
2.03.04	Reservas de Lucros	-22.212	51.124
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200
2.03.04.02	Reserva Estatutária	-22.412	50.924
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	11.071	12.181

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-54.147	-20.854	65.257	181.559
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-31.426	-56.950	-49.913	-130.328
3.03	Resultado Bruto	-85.573	-77.804	15.344	51.231
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	6.148	18.001	-10.863	-31.443
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.177	-3.401	-5.259	-15.311
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.113	-15.953	-5.418	-16.583
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	15.438	37.355	0	451
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-186	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-79.425	-59.803	4.481	19.788
3.06	Resultado Financeiro	-5.788	-16.156	-3.823	-13.539
3.06.01	Receitas Financeiras	489	809	392	668
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.277	-16.965	-4.215	-14.207
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-85.213	-75.959	658	6.249
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.222	651	-1.323	-3.691
3.08.01	Corrente	-630	-1.336	-1.566	-3.934
3.08.02	Diferido	1.852	1.987	243	243
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-83.991	-75.308	-665	2.558
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-83.991	-75.308	-665	2.558
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-81.085	-73.336	-618	1.758
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.906	-1.972	-47	800

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-83.991	-75.308	-665	2.558
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-83.991	-75.308	-665	2.558
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-81.085	-73.336	-618	1.758
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.906	-1.972	-47	800

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	24.907	-46.790
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-72.397	32.131
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-75.308	2.558
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	317	425
6.01.01.03	Provisão para garantia de obra	-303	2.132
6.01.01.05	Impostos diferidos	-4.110	1.134
6.01.01.07	Ajuste a valor presente (AVP)	-13.386	6.467
6.01.01.08	Encargos sobre empréstimos, financiamentos, CRI (certificado de recebíveis) e outros	17.845	23.070
6.01.01.09	Perdas de créditos estimadas (PCE)	1.679	2.159
6.01.01.10	Gastos com emissão de dívida (CRI)	759	-5.814
6.01.01.11	Provisão para demanda judicial	110	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	109.065	-47.236
6.01.02.01	Contas a receber	94.683	-41.279
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-22.057	-53.084
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a compensar	11.763	-316
6.01.02.04	Créditos diversos	6.746	616
6.01.02.05	Despesas com vendas a apropriar	-720	-1.907
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	-7.113	14.067
6.01.02.07	Fornecedores	4.256	17.645
6.01.02.08	Contas a pagar	502	253
6.01.02.09	Adiantamento de clientes	9.308	-2.842
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	11.261	19.611
6.01.02.11	Provisões	436	0
6.01.03	Outros	-11.761	-31.685
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	-11.761	-31.685
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.183	-4.822
6.02.01	No imobilizado	-151	-545
6.02.02	No intangível	-1.348	0
6.02.03	(aumento)/redução de capital em controladas líquidos	862	-4.277
6.02.05	Aumento em aplicações financeiras com restrições	2.820	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.477	55.257
6.03.01	Captação de Empréstimos financiamentos e outros	50.418	188.477
6.03.02	Pagamento de empréstimos financiamentos e outros	-32.401	-144.867
6.03.03	Partes relacionadas	-52.494	1.283
6.03.04	Transição de capital	0	10.364
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.387	3.645
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.351	19.254
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	16.964	22.899

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	32.428	200	0	50.924	0	83.552	12.181	95.733
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	32.428	200	0	50.924	0	83.552	12.181	95.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-73.336	0	-73.336	-1.972	-75.308
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-73.336	0	-73.336	-1.972	-75.308
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	862	862
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	0	862	862
5.07	Saldos Finais	32.428	200	0	-22.412	0	10.216	11.071	21.287

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.000	0	50.139	0	0	51.139	9.842	60.981
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	0	50.139	0	0	51.139	9.842	60.981
5.04	Transações de Capital com os Sócios	31.428	0	-21.064	0	0	0	-444	-444
5.04.08	Aumento (redução) capital social	31.428	0	-31.428	0	0	0	-444	-444
5.04.09	Transação de Capital	0	0	10.364	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.758	0	12.122	800	12.922
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.758	0	1.758	800	2.558
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	10.364	0	10.364
5.05.02.06	Ajuste de exercícios anteriores	0	0	0	0	0	10.364	0	10.364
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	0	29.075	1.758	0	63.261	10.198	73.459

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	15.797	186.003
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	-21.558	185.552
7.01.02	Outras Receitas	37.355	451
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-73.227	-150.324
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-56.950	-130.329
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.277	-19.995
7.03	Valor Adicionado Bruto	-57.430	35.679
7.04	Retenções	-78	-56
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-78	-56
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-57.508	35.623
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	809	669
7.06.02	Receitas Financeiras	809	669
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-56.699	36.292
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-56.699	36.292
7.08.01	Pessoal	2.919	11.259
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.560	3.270
7.08.01.04	Outros	359	7.989
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	359	7.989
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.355	7.684
7.08.02.01	Federais	-1.355	7.684
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.045	14.791
7.08.03.01	Juros	16.965	14.207
7.08.03.02	Aluguéis	80	584
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-75.308	2.558
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-73.336	1.758
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.972	800

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados 3T24 | 4T24



Em 2026, a SUGOI completará 15 (quinze) anos de história.

Publicamos hoje os demonstrativos financeiros dos 3º e 4º trimestres de 2024. Reconhecemos o atraso na divulgação, justificado pela recente transição na gestão da Companhia, iniciada com a renúncia dos até então executivos/administradores em 30 de outubro de 2024 e também, diante da necessidade de substituição/troca da empresa de auditoria independente por uma revisão protocolar dos números.

Em 2022, o Conselho de Administração da época decidiu colocar à frente da operação da Companhia executivos não acionistas, profissionais do mercado, egressos de empresas renomadas. Estes executivos/administradores pediram renúncia em 30 de outubro de 2024, conforme se demonstra nos fatos relevantes publicados pela Companhia.

O período refletido nestes demonstrativos foi marcado por uma quebra de ritmo operacional (sem novos lançamentos, quebra de ciclo produtivo nas obras, trava de terrenos nos endividamentos), impactando diretamente nossos resultados. As oscilações apresentadas são um reflexo das decisões e da condução desta gestão que renunciou em outubro de 2024.

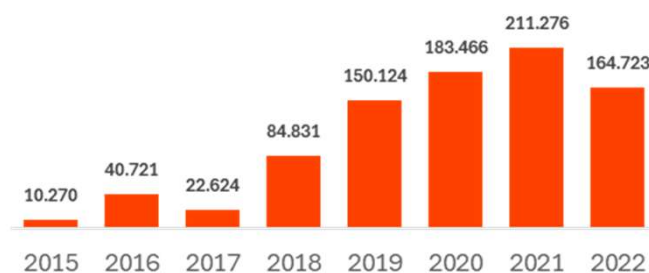
Nos meses de novembro, dezembro de 2024 e janeiro de 2025, a Companhia realizou ajustes em suas despesas gerais e administrativas (G&A), adequando-os à sua realidade atual. Neste mesmo período, os acionistas concluíram um acordo que resultou na saída de um dos acionistas da Companhia.

Em fevereiro de 2025, esta nova administração tomou posse e iniciou um profundo processo de revisão estrutural, buscando máxima transparência, pelo resgate da identidade (SUGOI) e da força que sempre caracterizaram nossa empresa. Retomamos a execução de 14 canteiros de obras, sendo que um deles já foi concluído em 2025. Estamos revisando integralmente as áreas operacionais, de planejamento, orçamento e execução, avançando na conclusão e entrega dos demais canteiros ao longo dos anos de 2026 e 2027.

Estamos em um momento de travessia, focados em corrigir os rumos, retomar novos lançamentos e reocupar nossa posição frente aos nossos clientes.

Para balizar a real estirpe da Companhia e compreensão da sua identidade, seu comportamento orgânico e força, apresentamos em gráfico o desempenho da Companhia antes de 2022, demonstrando quem somos e nossa capacidade de recuperar espaço e retomar o crescimento.

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA - R\$/mil



A Companhia tem uma identidade, e ela carrega uma missão. Nossa personalidade é forte e resiliente. Com a retomada, estamos focados em recuperar nosso espaço!

Reafirmamos nosso compromisso com a recuperação e o crescimento sustentável diante do mercado e em especial, as mais de 3 mil famílias que em nós têm depositado sua confiança e a Caixa Econômica Federal, nossa tradicional parceira. Acreditamos que com direção de Deus, as medidas estratégicas em curso e a solidez de nossa trajetória histórica, estamos mais experimentados, fortes e maduros para superar este desafio e seguir em frente.

Agradecemos a compreensão e a confiança.

Atenciosamente,
A Administração

CONCLUSÃO DAS OBRAS

Conclusão das obras dos empreendimentos:

- Mirai Parque do Carmo Condomínio 03
- Mirai Parque do Carmo Condomínio 07
- Sports Gardens da Amazônia – Torre B
- Vida & Alegria Condomínio 08 Vitória
 - Mirai Guarapiranga Módulo 01

**MIRAI**

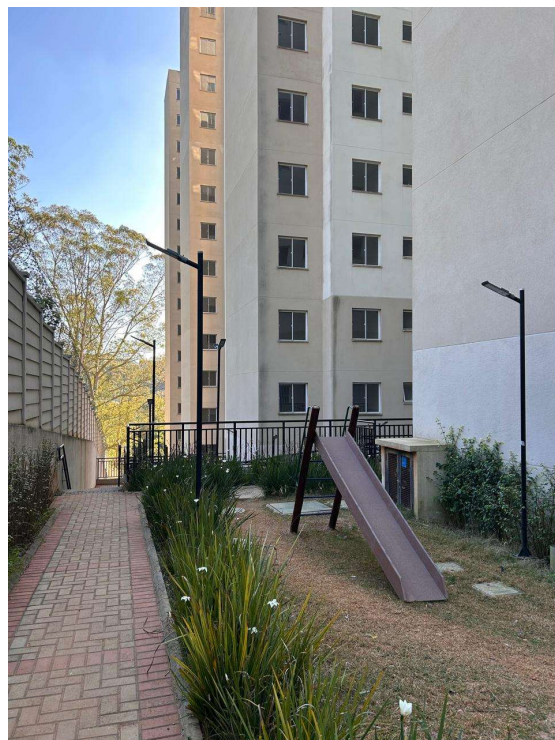
PARQUE DO CARMO

246 UNIDADES

CONCLUSÃO DAS OBRAS

**MIRAI**

PARQUE DO CARMO

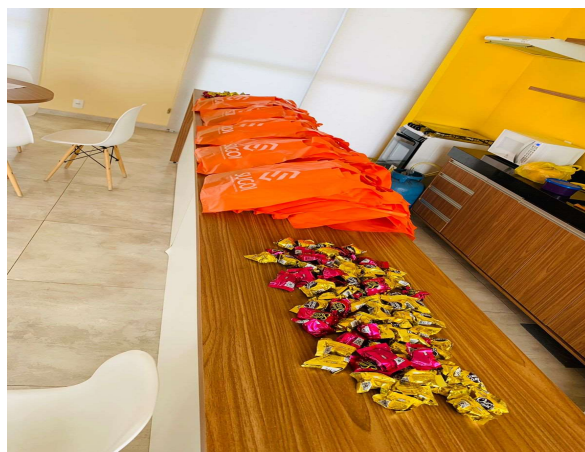
246 UNIDADES

Comentário do Desempenho

Destaques Operacionais



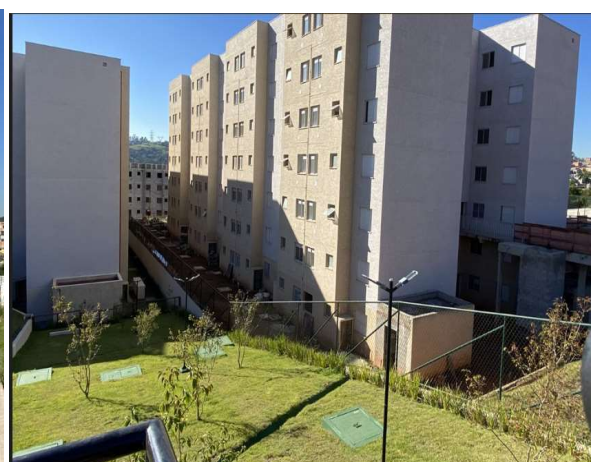
CONCLUSÃO DAS OBRAS

**127 UNIDADES**

CONCLUSÃO DAS OBRAS

VIDA
& alegria
CONDOMÍNIO *Vitória*

104 UNIDADES



CONCLUSÃO DAS OBRAS

**293 UNIDADES**

Comentário do Desempenho



Relações com Investidores

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri



SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Em 30 de setembro de 2024*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1. Contexto operacional**

A Sugoi S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) 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 focada na primeira moradia.

A Companhia, constituída em 04 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, registrada na Categoria A da Comissão de Valores Mobiliários (CVM)¹, com controle acionário privado, 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. A Companhia tem como missão alcançar famílias que almejam um lar, sonham com um lugar para firmar os pés com segurança e prosperar sua família, utilizando-se do programa do governo federal (PMCMV)² que fomenta o financiamento de unidades habitacionais com condições facilitadas de crédito, subsídios e taxas de juros reduzidas, ampliando o acesso à moradia digna e promovendo inclusão social e desenvolvimento sustentável.

Com quase 15 anos completos de existência, a Companhia se demonstrou experiente, experimentada, e conta com um legado de mais de 5,3 mil lares entregues em diversas cidades do Brasil, incluindo Rio Branco, no Acre.

A atuação da Companhia nos últimos 10 anos se concentrou no Estado de São Paulo, em especial, Capital e Região Metropolitana de São Paulo, com atuação excepcional no Estado do Acre, na Cidade de Rio Branco, e seguimos firmes no cumprimento da nossa missão.

A Companhia tem em construção 13 canteiros de obras na Cidade de São Paulo e Campinas, que, somadas as unidades, perfazem 3 mil novos lares programados para serem entregues no decorrer de 2026 e 2027.

Sobre terrenos adquiridos e projetos em desenvolvimento, a Companhia está licenciando/aprovando mais de 20 mil unidades.

A Companhia foi certificada com PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001.

A Sugoi desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico “SPEs”.

¹ [CVM suspende registro de companhia aberta da SUGOI S.A. — Comissão de Valores Mobiliários](#)

² [Ministério das Cidades – Programa Minha Casa Minha Vida](#)

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1.1. Reestruturação do Grupo**

A Companhia iniciou o seu plano de reestruturação visando assegurar a continuidade de suas operações e a geração de caixa para fazer frente a suas obrigações.

Paralelamente, a Companhia está concentrando esforços na readequação de seus custos fixos, otimização das despesas administrativas e revisão estratégica do plano de negócios e orçamento das obras.

A atual administração da Companhia e suas controladas está confiante de que a implementação do plano de reestruturação garantirá a continuidade das operações e contribuirá para o fortalecimento da liquidez da organização e a retomada de crescimento.

1.2. Endividamento

A administração da Companhia e suas controladas está trabalhando ativamente junto aos bancos credores para a equalização de alguns empréstimos, visando otimizar a estrutura de endividamento e melhorar a liquidez operacional. Esse movimento faz parte do plano de reestruturação, e tem foco na renegociação de termos contratuais, como prazos de vencimento, taxas de juros e garantias associadas. A equalização busca equilibrar os pagamentos com a geração de caixa dos projetos imobiliários em andamento, reduzindo o impacto de obrigações de curto prazo e promovendo a sustentabilidade financeira da organização. Até o momento, negociações preliminares com instituições financeiras indicam progressos positivos, com expectativa de conclusão nos próximos trimestres. Essa medida alinha-se aos princípios de governança corporativa da Companhia, priorizando a transparência e o cumprimento de obrigações regulatórias perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), investidores e clientes.

1.3. Debêntures 5ª emissão (CRI)

A Sugoi possui em seu passivo Debêntures - 1ª e 2ª Séries da 41ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (CRI-Opea) e estruturada pela XP Investimentos (sucessora do Banco Modal). A atual Administração, empossada em 2025 está conduzindo uma auditoria específica sobre a estrutura do CRI-Opea e os impactos gerados por esta transação na Companhia e sobre seus stakeholders.

Parte dos impactos já estão demonstrados nas Informações financeiras intermediárias e consolidadas ora apresentadas, diante da revisão feita pela administração atual e a nova empresa de auditoria independente.

1.4 Impostos e parcelamento de tributos

A Companhia e suas controladas iniciaram um processo de negociação de débitos tributários perante a Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), com o objetivo de estruturar um novo fluxo de pagamento que se adeque ao atual cenário de fluxo de caixa. Essa iniciativa, equivalente a um pedido

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Em 30 de setembro de 2024*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

formal de proposta junto à PGFN, tem como a finalidade gerar um novo parcelamento dos impostos, que resultará na implementação de um cronograma de pagamentos mensais e na otimização da gestão financeira, além de mitigação dos riscos de passivo fiscal.

1.5. Capital circulante negativo - CCL

O capital de giro líquido (CGL), também conhecido como capital circulante líquido (CCL), representa a diferença entre os ativos circulantes e os passivos circulantes de uma organização. Essa métrica fundamental avalia a capacidade de uma empresa de cumprir suas obrigações de curto prazo. Embora um CGL positivo seja geralmente um indicador de saúde financeira, um CGL negativo pode, em alguns setores, refletir uma estratégia de negócio robusta. Na construção civil, por exemplo, é comum que empresas financiem suas operações utilizando os recursos de fornecedores (passivos) antes de receberem de seus clientes (ativos).

No cenário atual, a Companhia enfrenta um CGL negativo, resultado de um conjunto de fatores:

- **Redução dos lançamentos:** A Companhia tem um ciclo de lançamento de novos produtos no mercado que varia entre 18 (dezoito) a 24 (vinte e quatro) meses devido ao complexo de processo de aprovação dos projetos nos diversos órgãos do governo (CEF, Cartórios, Prefeitura e Graprohab);
- **Redução da carteira de recebíveis:** A escassez de lançamentos de novos empreendimentos nos últimos dois anos impactou diretamente a geração de receita e a carteira de contas a receber, ainda mais, em função da atual carteira estar Co lateralizada no CRI-Opea;
- **Reclassificação de passivos:** A quebra de *covenants* e obrigações que geram declaração unilateral de vencimento antecipado das Debêntures (CRI-Opea) pelos credores, mesmo que seja objeto de questionamento administrativo e judicial quanto à sua validade, legalidade e critérios de apuração, resultou na reclassificação técnica da dívida de longo para curto prazo, pressionando o ativo circulante, embora a Companhia conteste a exigibilidade imediata dos valores.

Para reverter essa situação e otimizar o capital de giro, a gestão deve focar em quatro pilares estratégicos:

Otimização de ativos

- **Inventário:** aumentar a oferta de novos produtos, novos empreendimentos, para impulsionar vendas e, consequentemente, o estoque e a carteira de recebíveis;
- **Contas a receber:** gerenciar de maneira mais eficiente o ciclo de recebimento, novos empreendimentos, para melhorar o fluxo de caixa;

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***Otimização de passivos**

- Contas a pagar: negociação com fornecedores para alongar os prazos de pagamento;
- Equilíbrio das dívidas: Regularizar a situação perante os credores com proposta clara de diminuição do peso do serviço da dívida e/ou adimplemento com o ativo e recompra para realização do lançamento imobiliário e geração de receitas para recomposição dos recebíveis dos credores.

Essas ações conjuntas são essenciais para fortalecer a posição de liquidez da Companhia e suas controladas e garantir sua sustentabilidade financeira a longo prazo.

1.6. Fluxo de caixa operacional negativo

Atualmente, a Companhia e suas controladas enfrentam desafios significativos em seu fluxo de caixa operacional, impactado diretamente pela paralisação de obras e pela ausência de novos lançamentos.

O setor de construção civil, especialmente no segmento de baixa renda, opera com um ciclo de lançamento de empreendimentos de 18 (dezoito) a 24 (vinte e quatro) meses. A falta de um planejamento contínuo, que resultou na interrupção de novos lançamentos há 18 (dezoito) meses, é um fator crucial para a situação atual. Adicionalmente, o ritmo reduzido ou a paralisação de algumas obras comprometeram o reconhecimento de receitas de unidades já vendidas e financiadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), diminuindo o faturamento da Companhia reconhecida pelo método POC (Método da Porcentagem de Conclusão/*Percentage of Completion*).

Ações da atual administração

A atual administração está focada em reverter este cenário e reestruturar a operação em duas frentes principais:

- (i) Retomada das obras:** A Companhia e suas controladas tem atualmente 13 (treze) canteiros de obras ativos que representam cerca de 3 (três) mil unidades, as quais pretende entregar entre 2026 e 2027. Esta iniciativa é crucial para normalizar o reconhecimento de receitas, reverter o fluxo de caixa operacional negativo e estabilizar o fluxo de caixa; e
- (ii) Novos lançamentos:** Quatro novos empreendimentos estão em fase de planejamento, representando um Valor geral de vendas (VGV) de aproximadamente R\$ 300 (trezentos) milhões. Essa ação visa reiniciar o ciclo de receita e garantir a sustentabilidade financeira no longo prazo.

Essas medidas são essenciais para restabelecer a saúde financeira da Companhia e suas controladas, otimizar a gestão de projetos e garantir a continuidade do crescimento.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1.7. Reestruturação do departamento de engenharia**

Em uma iniciativa de otimização de sua estrutura, a Companhia conduziu uma reestruturação abrangente na Diretoria de engenharia. O objetivo principal foi aprimorar a eficiência operacional, reduzir custos e modernizar os processos para garantir maior controle e previsibilidade nos projetos.

O plano de reestruturação foi executado em múltiplas frentes:

- Redução do quadro de pessoal: A Companhia realizou um enxugamento da equipe, com o desligamento de colaboradores, visando a adequação do time às novas diretrizes estratégicas e a otimização de custos;
- Revisão de processos: os procedimentos de compras, gestão de obras e orçamentação foram completamente revisados. A medida visa aumentar a transparência, mitigar riscos e garantir a padronização e a eficiência em todas as etapas dos projetos;
- Atualização de orçamentos: a metodologia de orçamentação foi atualizada, incorporando novas referências de mercado e tecnologias, para garantir a precisão e a competitividade dos novos empreendimentos;
- Modernização tecnológica: foram implementados novos sistemas de TI, focados na gestão integrada de obras e na orçamentação. Essa iniciativa automatiza tarefas, melhora o fluxo de informações e oferece à gestão uma visão mais clara e em tempo real sobre o andamento físico e financeiro de cada canteiro de obras.

Essas ações de reestruturação posicionam a Companhia para uma gestão mais ágil e eficiente, refletindo o compromisso em entregar projetos de alta qualidade, mantendo o controle rigoroso sobre os custos e prazos. A nova estrutura da Diretoria de Engenharia é essencial para sustentar o crescimento e a rentabilidade da Companhia no futuro.

1.8. Revisões dos orçamentos das obras

Devido à paralisação das obras e às suas diversas consequências, a Companhia realizou uma revisão orçamentária completa em todos os canteiros. Essa análise resultou na atualização dos custos totais estimados de determinados empreendimentos, refletindo a necessidade de acréscimo em relação aos orçamentos originalmente aprovados.

Considerando que a receita dos empreendimentos é reconhecida pelo método POC (*Percentage of Completion*), com base no percentual de execução apurado pela relação entre os custos incorridos e o custo total estimado, a revisão orçamentária impactou o percentual de avanço físico de alguns projetos. Em determinados casos, a atualização do custo total estimado reduziu o percentual de execução anteriormente apurado, ocasionando a reversão parcial de receita previamente reconhecida.

Tais ajustes têm por finalidade assegurar que as demonstrações financeiras reflitam adequadamente a evolução econômica dos empreendimentos e a estimativa mais atualizada de seus resultados.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***1.9. Paralisações das obras e movimento de retomada**

Em março de 2024, a Companhia optou por uma terceirização completa da mão de obra de suas obras de forma exclusiva para uma única empresa, o que impactou severamente a gestão, o cronograma e o avanço dos projetos.

A nova Administração, reconhecendo a importância do modelo de gestão que a Companhia sempre teve, reverteu essa decisão. A empresa terceirizada foi desligada e a gestão de obras foi internalizada novamente. Essa medida permitiu a retomada do controle total sobre a operação, alinhou os cronogramas e possibilitou a continuidade da liberação das parcelas de financiamento (PLS) dos projetos pela Caixa Econômica Federal (CEF).

A Companhia está focada no desenvolvimento de ações e projetos para maximizar seu desempenho operacional, e na readequação de sua estrutura de capital. A gestão está promovendo melhorias na Governança, implementando ações de melhoria, reduzindo custos e despesas administrativos e operacionais, e executando ações de melhoria da liquidez e capitalização da Companhia.

Todo este incremento de performance é fundamental neste processo de reestruturação da Companhia e suas controladas, possibilitando uma geração de caixa em níveis suficientes para continuidade e melhoria de suas operações, além de gerar valor para os nossos empregados, fornecedores, entes federativos, acionistas e toda a região.

2. Base de elaboração e apresentação das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis materiais

Estas informações contábeis intermediárias foram elaboradas seguindo a base de preparação e políticas contábeis consistentes com aquelas adotadas na elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e devem ser lidas em conjunto com tais demonstrações. As informações das notas explicativas que não sofreram alterações significativas em comparação a 31 de dezembro de 2023 não foram repetidas integralmente nestas informações trimestrais. Determinadas informações selecionadas foram incluídas para explicar os principais eventos e transações ocorridas para possibilitar o entendimento das mudanças na posição financeira e desempenho das operações do Grupo desde a publicação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

2.1. Declaração de conformidade

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

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15).

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 20 de março de 2026.

2.2. Base de preparação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca dos ativos na data da transação.

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

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

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	5.293	2.414	8.402	13.441
Certificados de depósito bancário (CDBs)	7.500	9.955	8.562	10.910
(i)				
Total de caixa e equivalentes de caixa	12.793	12.369	16.964	24.351
Aplicações financeiras com restrições (ii)	-	-	2.288	5.108
Total circulante	12.793	12.369	19.252	29.459

- (i) São aplicações automáticas efetuadas pelas instituições financeiras com liquidez imediata, remuneradas pela taxa média do CDI, 98% do CDI (98% do CDI em 2023).
- (ii) As aplicações financeiras com restrições correspondem ao montante retido pela Caixa Econômica Federal (CEF) até serem cumpridas as exigências contratuais do financiamento realizado ao cliente. Os recursos são liberados conforme a regularização do registro junto aos cartórios em relação aos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias dos promitentes compradores.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

A Companhia e suas controladas avaliaram o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota nº 25.

4. Contas a receber por incorporação de imóveis (Consolidado)

Descrição	30/09/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de imóveis	75.126	169.576
Ajuste a valor presente (AVP) (i)	(6.692)	(20.077)
Provisão para risco de crédito esperada (PCE) (ii)	(9.700)	(6.756)
Contas a receber por incorporação de imóveis	58.734	142.743
Outras contas a receber (iii)	4.985	3.952
Total	63.719	146.695
Circulante	34.275	73.127
Não Circulante	29.444	73.568

- (i) O ajuste a valor presente (AVP) representa a parcela correspondente aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, conforme o regime de competência, sendo realizado com o objetivo de mensurar as receitas pelo seu valor justo. Para fins de cálculo do AVP, foi considerada a taxa de 10,23% nas informações financeiras intermediárias e consolidadas de 2024 e 2023. As reversões do ajuste são reconhecidas no resultado do período, na rubrica de receita de incorporação imobiliária.
- (ii) O Grupo reconhece provisão para perda do contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente de caráter pró-soluto;
- (iii) Referem-se substancialmente as parcelas inadimplentes dos clientes junto à Caixa Econômica Federal (CEF) em relação taxa de evolução de obra. Quando ocorre essa inadimplência a Companhia e suas controladas são obrigadas a efetuar o pagamento, desta maneira, gerando um contas a receber isolado da carteira original da unidade.

a) Carteira líquida a receber

	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber de vendas apropriadas	1.220.697	1.254.412
Total recebimento	(1.145.571)	(1.084.836)
Receita de vendas a apropriar (*)	202.542	120.646
Total de contas a receber	277.668	290.222
Adiantamento de clientes	(10.489)	(1.451)
Total da carteira líquida a receber	267.179	288.771

(*) Sujeito aos efeitos do ajuste a valor presente de reconhecimento.

SUGOI S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2024

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

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(20.077)	(5.534)
Adições	(28.070)	(19.419)
Reversões	41.455	4.876
Saldo final	(6.692)	(20.077)
Circulante	(894)	(2.781)
Não circulante	(5.798)	(17.296)

c) Movimentação de provisão de riscos de crédito esperadas (PCE)

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(6.756)	(2.876)
Adições	(5.567)	(4.424)
Reversões	2.623	544
Saldo final	(9.700)	(6.756)

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***d) Segregação de contas a receber por incorporação de imóveis está assim representada:**

	30/09/2024	31/12/2023
Vencidos		
Até 60 dias	10.500	21.222
De 61 a 90 dias	1.956	528
De 91 a 180 dias	4.249	3.599
Acima de 180 dias	11.421	6.788
Subtotal	25.923	32.137
A vencer		
Até 01 ano	30.961	53.505
Até 03 anos	15.958	82.989
Acima de 03 anos	81	945
Subtotal	47.000	137.439
Total vencidas e a vencer	75.126	169.576
Ajuste a valor presente e perda de crédito esperado		
Ajuste a valor presente (AVP)	(6.692)	(20.077)
Perda de crédito esperado (PCE)	(9.700)	(6.756)
Total	(16.392)	(26.833)
Total contas a receber líquido	58.734	142.743

A exposição da Companhia e suas controladas a riscos de créditos e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionados aos compradores de imóveis está divulgada na nota nº 25.

5. Estoques

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos para incorporação (i)	6.436	8.281	302.778	281.947
Imóveis em construção	-	-	7.143	2.552
Juros capitalizados	-	-	10.442	16.891
Imóveis concluídos	-	-	4.160	1.076
Total	6.436	8.281	324.523	302.466
Circulante	-	-	47.326	71.606
Não circulante	6.436	8.281	277.197	230.860

- (i) Refere-se a terrenos destinados a futuras incorporações, cuja expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo essa estimativa revisada periodicamente pela Administração. Os referidos terrenos encontram-se atualmente vinculados em garantia a empréstimos contratados pela Companhia; entretanto, encontram-se em estágio avançado negociações para sua substituição e consequente baixa da alienação fiduciária, de modo a permitir que a Companhia prossiga com os futuros lançamentos dos empreendimentos.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***a) Custo de unidades em estoques**

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Custo total incorrido	915.078	853.865
Custo apropriado de unidades vendidas	(893.333)	(833.346)
Custo de unidades em estoque	21.745	20.519

6. Créditos diversos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	2.459	1.640	4.797	10.344
Opea Securitizadora S.A. (i)	5.065	2.182	5.065	2.182
Créditos com terceiros (ii)	-	-	-	4.142
Outros	349	289	349	289
Total	7.873	4.111	10.211	16.957
Circulante	2.459	3.040	4.797	11.744
Não circulante	5.414	1.071	5.414	5.213

- (i) Recebíveis retidos pela Opea: (a) Custear as despesas relacionadas as debêntures; (b) Formar o fundo de reserva da operação. Esses valores serão devolvidos a Companhia após liquidação da operação;
- (ii) Reconhecimento de perda efetiva relacionada a um crédito a receber atrelado a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Companhia para desembaraço de um projeto, ou seja, um crédito sem expectativa de realização.

7. Impostos e contribuições a compensar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ diferido (i)	195	-	195	9.143
CSLL diferido (i)	195	-	195	3.292
IRRF retido na fonte	627	568	735	666
Tributos pagos a maior	341	165	486	403
INSS retido na fonte	-	-	179	49
Total	1.358	733	1.790	13.553
Circulante	1.178	733	1.610	13.553
Não circulante	180	-	180	-

- (i) Créditos tributários diferidos, relativos a prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, foram cedidos pela Controladora às suas Controladas e utilizados no âmbito do Programa de Autorregularização Incentivada, instituído pela Lei nº 14.740, de 29 de novembro de 2023, como forma de quitação parcial das obrigações tributárias das SPEs, tendo os pedidos de adesão sido devidamente deferidos.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***8. Investimentos (Controladora)**

	30/09/2024	31/12/2023
Investimentos em controladas e controladas em conjunto (a)	220.386	262.812
Provisão para perda em investimentos em controlada (b)	(19.902)	(11.403)
Total	200.484	251.409

a) Movimentação dos investimentos

Controladas	31/12/2023	Resultado de equivalência patrimonial	30/09/2024
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.173	(714)	3.459
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.526	(22)	12.504
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.429	54	1.483
Residencial São Mateus SPE Ltda	75.262	(9.519)	65.743
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	40.623	(373)	40.250
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	60.603	(19.056)	41.547
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	4.247	3.460	7.707
Sugoi Residencial I SPE Ltda	63	33	96
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	63.886	(16.289)	47.597
	262.812	(42.426)	220.386

b) Provisão para perda em investimento em controlada

Controladas	31/12/2023	Resultado de equivalência patrimonial	30/09/2024
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(24)	-	(24)
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(470)	(31)	(501)
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	(219)	(2)	(221)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(48)	(1)	(49)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(142)	-	(142)
Residencial Idemori SPE Ltda	(559)	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(87)	-	(87)
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(37)	(1)	(38)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.578)	-	(2.578)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(1.862)	(1.270)	(3.132)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(38)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda	(2.490)	(124)	(2.614)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(31)	(2)	(33)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(21)	(1)	(22)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(12)	(2)	(14)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(70)	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(1.372)	(138)	(1.510)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(351)	(8)	(359)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(2)	(2)	(4)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(7)	-	(7)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	(6.696)	(6.696)

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Controladas	31/12/2023	Resultado de equivalência patrimonial	30/09/2024
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(3)	(3)	(6)
Sugoi Residencial X SPE Ltda	(27)	-	(27)
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(28)	(2)	(30)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(280)	(3)	(283)
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	(24)	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	(37)	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	(131)	(4)	(135)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(28)	(2)	(30)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(3)	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(14)	-	(14)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(215)	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(24)	(1)	(25)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(13)	-	(13)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(123)	(197)	(320)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	(2)	(6)	(8)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	(3)	(1)	(4)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	(2)	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	(2)	(2)	(4)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	(2)	(4)	(6)
Sugoi Residencial XXXVI SPE LTDA	-	(2)	(2)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(6)	6	-
Total provisão para perda em investimentos em controladas	(11.403)	(8.499)	(19.902)

9. Imobilizado

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Instalações	10% a.a.	44	44	44	44
Móveis e utensílios	10% a.a.	124	124	124	124
Máquinas e equipamentos	20% a.a..	283	284	414	400
Benfeitorias	20% a.a.	55	33	55	33
Veículos	20% a.a.	11	11	984	936
Imóveis	4% a.a.	577	495	864	797
Total custo		1.094	991	2.485	2.334
Depreciação acumulada		(357)	(314)	(443)	(365)
Total imobilizado líquido		737	677	2.042	1.969

SUGOI S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2024

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

a) Movimentação do imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024
Instalações	44	-	-	44	44	-	-	44
Móveis e Utensílios	124	-	-	124	124	-	-	124
Máquinas e Equipamentos	285	1	(3)	283	400	25	(11)	414
Benfeitorias	33	22	-	55	33	22	-	55
Veículos	11	-	-	11	936	53	(5)	984
Imóveis	494	114	(31)	577	797	114	(47)	864
Total custo	991	137	(34)	1.094	2.334	214	(63)	2.485
Depreciação acumulada	(314)	(43)	-	(357)	(365)	(64)	(14)	(443)
Total imobilizado líquido	677	94	(34)	737	1.969	150	(77)	2.042

10. Direito de uso

Descrição	Taxa de depreciação	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Direitos de uso	10% a.a.	1.348	1.005	1.348	1.005
Amortização acumulada		(75)	(841)	(75)	(841)
Total direito de uso líquido		1.273	164	1.273	164

b) Movimentação do direito de uso

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024	31/12/2023	Adições	Baixas	30/09/2024
Direito de uso de imóvel	1.005	1.348	(1.005)	1.348	1.005	1.348	(1.005)	1.348
Amortização acumulada	(841)	(239)	1.005	(75)	(841)	(239)	1.005	(75)
Total direito de uso líquido	164	1.109	-	1.273	164	1.109	-	1.273

11. Partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo não circulante	120.849	104.935	47.792	2.420
Passivo circulante	(180.292)	(177.904)	(470)	(7.592)
Total	(59.443)	(72.969)	47.322	(5.172)

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A (iv)	10.422	-	10.422	-
Residencial São Mateus SPE Ltda (iii)	-	-	9.848	40
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.804	1.770	-	-
Residencial Jacu-Pessegue II SPE Ltda.	943	928	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.206	1.201	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	143	143	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda (iii)	-	-	16.948	-
Residencial Idemori SPE Ltda	589	589	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	91	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda. (iii)	17.617	18.939	7.548	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	604	603	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.713	2.713	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	5.600	2.717	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	299	299	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	9.377	8.504	-	-
Residencial Jacú-Pessegue I SPE Ltda.	882	873	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2.912	2.924	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	897	876	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	590	567	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	5	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	1.528	1.073	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	34.891	29.081	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	1.165	1.044	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	2.007	-	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	836	828	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.633	2.626	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	99	95	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	26	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	141	137	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	-	145	-
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	13	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	5.096	5.082	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	149	148	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	77	77	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	227	226	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	546	544	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	-	190	-	-
Residencial Atibaia SPE Ltda	-	288	-	-
Residencial Bragança SPE Ltda	-	49	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	1.217	937	-	-

SUGOI S.A.

Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2024

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

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	710	132	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	272	111	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	113	99	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	2.374	2.126	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda	4	2	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda	4.128	6	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda	2.033	1.298	-	-
Sugoi Residencial XXXVI SPE LTDA	848	-	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (i)	919	619	919	619
Ronaldo Yoshio Akagui (i)	844	643	844	643
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo (i)	-	-	373	373
Contrato de Mútuo Fábio Benedicto Folco (i)	-	-	179	179
Impostos diferidos (ii)	-	12.435	-	-
Total	120.849	104.935	47.792	2.420

- (i) Saldos relacionados aos adiantamentos efetuados aos ex-sócios, os quais a administração da Companhia está avaliando a recuperabilidade desses valores;
- (ii) Os impostos diferidos se referem aos saldos de partes relacionadas dos créditos diferidos (Nota 07) cedidos pela Controladora para suas Controladas com o intuito de beneficiar movimentos de liquidações das obrigações tributárias das SPEs;
- (iii) Referem-se a saldo a receber da Dahab Brasil S.A. em celebração de contrato de preço máximo garantido (PMG) com as SPEs: Residencial São Mateus - R\$ 9.848 (Condomínios 1 ao 8), Residencial Parque do Carmo – R\$ 16.949 (condomínios 1 e 3) e Sports Gardens Amazonia – R\$ 7.549 (condomínio 1). Esses contratos PMG carregam um orçamento travado, o qual a construtora (Dahab) possuía um limite a ser gasto, porém, esses gastos superaram esse orçamento pré-definido em contrato ocasionando um reembolso para com as SPEs que assumiram esses custos, desta forma, gerando um mútuo a receber para com Grupo;
- (iv) São mútuos efetuados entre a Companhia e a construtora, os quais estão em avançadas negociações de abatimento com a utilização dos atuais percentuais de participação que a construtora ainda possui em algumas SPEs.

Descrição (passivo)	30/09/2024	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
Condomínio Varandas Jardim do Lago	11.576	11.554	-	-	
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.485	4.231	-	-	
Residencial Monte Serrat Ltda	183	212	-	-	
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	23.458	20.474	-	-	
Residencial São Mateus SPE Ltda	56.578	59.224	-	-	
Dahab Brasil S.A.	-	3.440	-	3.439	
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	42.890	43.778	-	-	
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	62	-	-	
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	42.122	34.929	-	-	
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	-	-	470	53	
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	-	-	-	4.100	
Total	180.292	177.904	470	7.592	

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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

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

SUGOI S.A.

Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2024

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

12. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Garantias	Tipo	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a.	140	1.500	140	1.500
SFH	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	8.363	15.247
Finame	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	-	4.431
Finame	Não há	Projetos	Selic + 7,28% a.a.	-	-	2.045	2.174
CCB	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	-	101	-	101
CCB	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	1.894	3.447	1.894	3.447
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	-	1.250	-	1.250
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	7.839	8.494	7.839	8.494
CCB	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	5.083	4.268	5.083	4.268
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 10,0339% a.a.	5.498	-	5.498	-
CCB	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 7,44% a.a.	3.153	-	3.153	-
CCB	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,2% a.a.	9.939	-	9.939	-
CCB	AF Imóvel	Corporativa	100% Taxa DI + 6,8% a.a.	15.000	-	15.000	-
CCB	Aval Sócios	Corporativa	33,63% a.a.	1.933	-	1.933	-
CCB	AF Imóvel	Corporativa	Selic + 15,39% a.a.	5.104	-	5.104	-
Cheque especial	Não há	Corporativa	8% a.m.	550	559	550	559
Cheque especial	Não há	Corporativa	12% a.m.	596	-	596	-
Cheque especial	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	200	-	200
Cheque especial	Não há	Corporativa	14% a.m.	67	-	67	-
				56.796	19.819	67.204	41.671
Circulante (i)				56.796	10.000	67.204	16.164
Não circulante				-	9.819	-	25.507

(i) Em virtude da reclassificação para o curto prazo da dívida referente a dívida de Debêntures (nota 16), foi necessário realizar o mesmo procedimento para os saldos dos empréstimos, em razão das cláusulas contratuais firmadas com os bancos.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***Evolução do endividamento**

		Controladora					
Modalidade	Taxa de juros	31/12/2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	30/09/2024
Capital de Giro	CDI + 3,91% a.a.	1.500	-	448	(1.762)	(46)	140
CCB	Até 11% a.a.	1.250	-	95	(1.276)	(69)	-
CCB	Selic + 5,54% a.a.	101	-	(101)	-	-	-
CCB	Selic + 7,28% a.a.	3.447	-	479	(2.230)	198	1.894
CCB	14,02% a.a.	8.494	-	876	(1.280)	(251)	7.839
CCB	CDI + 6,73% a.a.	4.268	2.200	415	(1.345)	(455)	5.083
CCB	CDI + 8,02% a.a.	-	10.000	999	(545)	(515)	9.939
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	6.000	471	(533)	(440)	5.498
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	20.000	758	(5.000)	(758)	15.000
CCB	CDI + 10,0339% a.a.	-	3.050	243	-	(140)	3.153
CCB	CDI + 7,44% a.a.	-	5.000	209	-	(105)	5.104
CCB	CDI + 8,2% a.a.	-	2.156	211	(387)	(47)	1.933
Cheque especial	100% Taxa DI + 6,8% a.a.	200	-	-	(200)	-	-
Cheque especial	33,63% a.a.	559	-	32	-	(41)	550
Cheque especial	Selic + 15,39% a.a.	-	67	-	-	-	67
Cheque especial	8% a.m.	-	-	598	-	(2)	596
		19.819	48.473	5.733	(14.558)	(2.671)	56.796

		Consolidado					
Modalidade	Taxa de juros	31/12/2023	Captação	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	30/09/2024
Capital de Giro	CDI + 3,91% a.a.	1.500	-	448	(1.762)	(46)	140
CCB	Até 11% a.a.	1.250	-	95	(1.276)	(69)	-
CCB	Selic + 5,54% a.a.	101	-	(101)	-	-	-
CCB	Selic + 7,28% a.a.	3.447	-	479	(2.230)	198	1.894
CCB	14,02% a.a.	8.494	-	876	(1.280)	(251)	7.839
CCB	CDI + 6,73% a.a.	4.268	2.200	415	(1.345)	(455)	5.083
CCB	CDI + 8,02% a.a.	-	10.000	999	(545)	(515)	9.939
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	6.000	471	(533)	(440)	5.498
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	20.000	758	(5.000)	(758)	15.000
CCB	CDI + 10,0339% a.a.	-	3.050	243	-	(140)	3.153
CCB	CDI + 7,44% a.a.	-	5.000	209	-	(105)	5.104
CCB	CDI + 8,2% a.a.	-	2.156	211	(387)	(47)	1.933
SFH	100% Taxa DI + 6,8% a.a.	15.247	1.946	371	(8.812)	(388)	8.364
Finame	33,63% a.a.	4.431	-	135	(4.376)	(190)	-
Finame	Selic + 15,39% a.a.	2.174	-	196	(183)	(142)	2.045
Cheque especial	8% a.m.	200	-	-	(200)	-	-
Cheque especial	12% a.m.	559	-	32	-	(41)	550
Cheque especial	8% a.m.	-	67	-	-	-	67
Cheque especial	14% a.m.	-	-	598	-	(3)	595
		41.671	50.419	6.435	(27.929)	(3.392)	67.204

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Em 30 de setembro de 2024*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2024	6.587	10.000	7.067	16.165
2025	19.302	5.611	21.070	7.925
2026	15.255	2.481	17.404	7.709
2027	11.510	1.727	14.593	9.872
2028	2.481	-	4.061	-
2029	942	-	2.190	-
2030	719	-	819	-
	56.796	19.819	67.204	41.671

Como garantia, os empréstimos contarão com garantia real de alienação fiduciária de imóveis de propriedade de controlada ou carteira de recebíveis. Já o contrato de financiamento a produção (SFH) tem como garantia a alienação fiduciária dos terrenos objeto do empreendimento financiado, assim como o financiamento (crédito associativo) dos clientes, os contratos de empréstimos não possuem *covenants* vinculados.

13. Fornecedores

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Vencidos	1.484	272	18.503	3.837
Em negociação (i)	-	-	-	2.349
A vencer até 30 dias	572	522	2.189	10.996
A vencer entre 31 e 60 dias	1.419	24	2.756	5.006
A vencer entre 61 e 90 dias	852	2	1.386	3.841
A vencer entre 91 e 120 dias	-	1	1.813	2.285
A vencer entre 121 e 180 dias	-	4	72	786
A vencer após 180 dias	1.486	148	14.717	8.079
Total	5.813	973	41.435	37.179

- (i) Os fornecedores em negociação trata-se de montantes vencidos em dezembro de 2023 e negociados posteriormente.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***14. Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Obrigações tributárias	-	30	2	32
Obrigações trabalhistas	551	587	2.134	1.539
Impostos retidos na fonte	99	695	2.605	4.404
Parcelamentos tributários (i)	1.138	317	13.547	2.302
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	5.334	22.564
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	2.731	6.733
Total	1.788	1.629	26.353	37.574
Circulante	1.788	1.382	26.353	28.991
Não circulante		247		8.583

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

Ao final das período do terceiro trimestre de 2024, o Grupo entendeu por reclassificar todas suas obrigações tributárias para o curto prazo, visto que não vem sendo honradas algumas parcelas, proporcionando assim um risco de perda desses parcelamentos. Porém, não descarta a permanência das negociações já deferidas dos atuais parcelamentos.

15. Adiantamentos de clientes e credores por imóveis compromissados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamentos de clientes	-	-	10.489	1.937
incorporações				
Credores por imóveis compromissados (i)	2.711	4.592	204.964	193.703
Outros	66	8	764	8
Total	2.777	4.600	216.217	195.648
Circulante	-	-	37.018	29.035
Não circulante	2.777	4.600	179.199	166.613

- (i) A Companhia realizou permutas físicas e permutas financeiras em determinadas operações de aquisições de terrenos. Essas permutas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, e, contrapartida credores por imóveis compromissados, sendo que estas operações de permutas são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

SUGOI S.A.

Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Debêntures (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	30/09/2024	Controladora	30/09/2024	Consolidado
					31/12/2023		31/12/2023
Opea Securitizadora	(Debêntures - 1ª série)	AF Imóvel	IPCA + 11% a.a.	68.236	68.817	68.236	68.817
Opea Securitizadora	(Debêntures - 2ª série)	AF Imóvel	CDI + 4,9% a.a.	29.687	30.283	29.687	30.283
Total				97.923	99.100	97.923	99.100
Gastos com emissão de dívida				(5.056)	(5.561)	(5.056)	(5.561)
Total				92.866	93.539	2.866	93.539
Circulante				92.866	5.472	92.866	5.472
Não circulante				-	88.067	-	88.067

Evolução Debêntures:

Instituição financeira	Modalidade	31/12/2023	Apropriação de encargos	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Gastos com emissão de dívida	30/09/2024
Opea Securitizadora	(Debêntures - 1ª série)	64.932	9.070	(3.528)	(5.771)	530	65.233
Opea Securitizadora	(Debêntures - 2ª série)	28.607	2.340	(944)	(2.598)	228	27.633
Total		93.539	11.410	(4.472)	(8.369)	758	92.866

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Em 30 de setembro de 2024*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

A 5ª (quinta) emissão de debêntures da Companhia foi realizada no contexto de operação de securitização de créditos imobiliários, tendo como finalidade lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) por securitizadora.

A Companhia possuía dívidas de Debêntures anteriores (séries 39ª e 60ª), liquidadas em março de 2023 através de uma Cédula de Crédito Bancário (Empréstimo Ponte) estruturada pelo coordenador líder (Banco Modal). Referida CCB foi posteriormente liquidada com recursos dessa 5ª emissão de debêntures. A atual Administração apura, amparada por pareceres legais e de engenharia financeira, a regularidade dessa destinação de recursos frente às normas de lastro imobiliário vigentes e ao dever de transparência do Prospecto, considerando que o volume de recursos efetivamente destinado as obras foram substancialmente inferiores ao custo da dívida assumida.

A Companhia foi notificada sobre a declaração de vencimento antecipado da operação baseada, precipuamente, na ausência de demonstrações financeiras auditadas e suposto descumprimento de índices financeiros. A Administração esclarece que a conclusão da auditoria e a aferição correta dos índices (*covenants*) foram prejudicadas pela ausência de transição técnica (*turnover*) por parte da auditoria antecessora e pela retenção de extratos e informações financeiras detalhadas por parte dos agentes fiduciários e da securitizadora. Tais fatos já foram objeto de Notificação Extrajudicial enviada aos agentes da operação em 28/01/2026 e de comunicação à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Diante disso, a Companhia entende que a exigibilidade antecipada é indevida, uma vez que a condição de "inadimplemento técnico" decorre de fatores externos e de condutas de terceiros que obstaculizaram o fluxo informacional necessário. A Companhia não está pleiteando *Waiver* (perdão), mas sim a nulidade dos atos de execução e a revisão da operação para restabelecer o equilíbrio contratual.

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas de dívida (*Debt Covenants e Cross Default*) constantes de alguns contratos de empréstimos e financiamentos. Essas cláusulas incluem, entre outras, a manutenção de certos índices financeiros. Diante da revisão dos números das informações financeiras intermediárias e consolidadas do terceiro trimestre de 2024, a atual administração identificou alterações significativas que mudaram o que havia sido publicado até o segundo trimestre de 2024 pela administração anterior, assim, em 30 de setembro de 2024, essas alterações impactaram diretamente os indicadores, desta forma, os passivos atrelados a estes instrumentos foram reclassificados para o passivo circulante.

17. Provisões (Consolidado)

Descrição	30/09/2024	31/12/2023
Provisão para garantia (i)	8.011	7.453
Provisão para demandas judiciais (ii)	143	456
Total	8.154	7.909

SUGOI S.A.

Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2024

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

- (i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pelo Grupo com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculado com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração do Grupo. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas; e
- (ii) O Grupo, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos pelos seus assessores jurídicos, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 143 (R\$ 456 em 31 de dezembro de 2023) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia e suas controladas apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, R\$ 7.110 no Consolidado (R\$ 7.468 em 31 de dezembro de 2023) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais do Grupo aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

18. Patrimônio líquido

a) Capital

O capital social atual da Companhia é de R\$ 32.428, representado por 32.428 ações ordinárias nominativas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	30/09/2024	31/12/2023
Ronaldo Yoshio Akagui	16.214	16.214
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	16.214	16.214
Total	32.428	32.428

b) Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

c) Resultado por ações

A tabela a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro (prejuízo) básico e diluídos por ação:

	Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro líquido (prejuízo) do período	(75.308)	2.558
Quantidade de ações	32.428	32.428
	(2,322)	0,079

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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

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

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

19. Receita operacional líquida (Consolidado)

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

Descrição	30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Receita operacional de imóveis bruta	(21.440)	(55.351)	185.868	66.659
(-) Distratos	(118)	(118)	(316)	27
(=) Receita operacional bruta ajustada	(21.558)	(55.469)	185.552	66.686
(-) Impostos sobre vendas	704	1.322	(3.993)	(1.429)
(=) Receita operacional líquida	(20.854)	(54.147)	181.559	65.257

20. Custos e despesas por natureza

Descrição	Consolidado			
	30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Custo com terreno, incorporação, construção	(56.950)	(31.426)	(130.328)	(49.913)

Descrição	Controladora				Consolidado			
	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023
Despesas comerciais								
Comissões	-	-	-	-	1.930	2.364	(7.097)	(1.572)
Assessoria e consultoria	-	-	-	-	(137)	(3)	(58)	(21)
Propaganda e publicidade	-	(85)	(56)	(25)	(1.225)	(913)	(3.317)	(1.141)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	-	-	(559)	(229)	(857)	(407)
Despesas com cartório (ITBI)	-	-	-	-	(3.394)	(3.394)	(3.763)	(2.085)
Despesas com aluguéis	-	-	-	-	(3)	(1)	(71)	(4)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	(13)	(1)	(148)	(29)
	-	(85)	(56)	(25)	(3.401)	(2.177)	(15.311)	(5.259)

SUGOI S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2024

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

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/07 a		01/07 a		01/07 a		01/07 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas gerais e administrativas								
Assessoria e consultoria	(8.732)	(4.531)	(7.770)	(2.658)	(9.792)	(4.911)	(10.095)	(3.276)
Despesas com pessoal	(2.561)	(534)	(3.270)	(1.016)	(2.561)	(534)	(3.270)	(1.016)
Despesas com aluguéis	(77)	149	(514)	(211)	(77)	149	(514)	(211)
Despesas com materiais de escritório	(83)	3	(95)	4	(93)	3	(320)	(42)
Depreciação e Amortização	(282)	(91)	(405)	(135)	(303)	(99)	(420)	(137)
Despesas com cartórios e registros	(81)	3	(113)	(49)	(156)	(3)	(660)	(75)
Seguros	(375)	(137)	(175)	(68)	(637)	(228)	(447)	(137)
Viagens	-	-	(193)	(193)	-	-	(190)	(190)
Outras despesas administrativas	(1.818)	(1.122)	(344)	(53)	(2.334)	(1.490)	(667)	(334)
	(14.009)	(6.260)	(12.879)	(4.379)	(15.953)	(7.113)	(16.583)	(5.418)
	(14.009)	(6.345)	(12.935)	(4.404)	(19.354)	(9.290)	(31.894)	(10.677)

21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora				Consolidado			
	01/07 a		01/07 a		01/07 a		01/07 a	
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receitas:								
Outras (i)	77	80	22	-	43.907	19.825	545	-
	77	80	22	-	43.907	19.285	545	-
Despesas								
Provisão Perdas de Clientes	-	-	-	-	(2.300)	(2.488)	(2.159)	-
Provisão para Contingências	-	-	-	-	(110)	2.243	-	-
Desreconhecimento crédito a receber	-	-	-	-	(4.142)	(4.142)	-	-
(ii)								
Outras Despesas Operacionais	879	879	2.191	47	-	-	2.065	(186)
	879	879	2.191	47	(6.552)	(4.387)	(94)	(186)
	956	959	2.213	47	37.355	15.438	451	(186)

- (i) Em 2024, outras receitas operacionais referem-se à celebração de contrato PMG da Dahab Brasil S/A com as SPEs Residencial São Mateus, Residencial Parque do Carmo e Sports Gardens da Amazonia, cujo valores estão também detalhados na nota explicativa nº 11;
- (ii) Reconhecimento de perda efetiva relacionada a um crédito a receber atrelado a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Companhia e suas controladas para desembaraço de um projeto, ou seja, um crédito sem expectativa de realização.

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***22. Resultado financeiro, líquido**

	Controladora				Consolidado			
	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023
Despesas:								
Juros passivos	(8.825)	(3.267)	(8.999)	(1.857)	(13.515)	(5.233)	(11.640)	(2.997)
Multa de mora	(50)	(37)	(119)	(96)	(1.136)	(405)	(610)	(451)
Tarifas bancárias	(330)	(125)	(259)	301	(1.442)	(341)	(1.287)	(97)
IOF	(110)	(42)	(417)	(417)	(114)	(46)	(417)	(417)
Encargos s/ debêntures	(758)	(252)	(253)	(253)	(758)	(252)	(253)	(253)
	<u>(10.073)</u>	<u>(3.723)</u>	<u>(10.047)</u>	<u>(2.322)</u>	<u>(16.965)</u>	<u>(6.277)</u>	<u>(14.207)</u>	<u>(4.215)</u>
Receitas:								
Descontos obtidos	9	-	10	6	9	-	100	19
Juros de aplicação financeira	632	389	530	371	724	413	568	373
	<u>641</u>	<u>389</u>	<u>540</u>	<u>377</u>	<u>733</u>	<u>413</u>	<u>668</u>	<u>392</u>
	<u>(9.432)</u>	<u>(3.334)</u>	<u>(9.507)</u>	<u>(1.945)</u>	<u>(16.232)</u>	<u>(5.864)</u>	<u>(13.539)</u>	<u>(3.823)</u>

23. Projetos imobiliários em desenvolvimento

Descrição	Consolidado			
	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023
Venda contratada a apropriar (Nota 4)	202.542	72.084	126.726	68.372
Contribuições sobre as vendas	(8.102)	(2.884)	(5.069)	(2.735)
	<u>194.440</u>	<u>69.200</u>	<u>121.657</u>	<u>65.637</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	(158.810)	(64.997)	(87.784)	(37.339)
	<u>35.630</u>	<u>4.203</u>	<u>33.873</u>	<u>28.298</u>
Percentual da margem bruta a apropriar	18,3%	6,1%	27,8%	43,1%

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

Descrição	Consolidado			
	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023
Receita apropriada	1.220.697	(58.227)	1.150.286	156.053
Contribuições incidentes sobre receita	(48.828)	2.329	(46.011)	(6.242)
	<u>1.171.869</u>	<u>(55.898)</u>	<u>1.104.275</u>	<u>149.811</u>
Custo apropriado	(893.333)	(66.404)	(767.789)	(97.658)
Lucro bruto	<u>278.536</u>	<u>(122.302)</u>	<u>336.486</u>	<u>52.153</u>
Margem bruta apropriada - %	23,8%	218,8%	30,5%	34,8%

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer nos projetos:**

Descrição	Consolidado			
	30/09/2024	01/07 a 30/09/2024	30/09/2023	01/07 a 30/09/2023
Unidades vendidas em construção	158.810	64.997	87.784	37.339
Unidades não vendidas em construção	25.160	(1.491)	41.440	12.144
Custo orçado a incorrer	183.970	63.506	129.224	49.483
Estoque imóveis em construção	7.143	7.143	12.051	(7.935)
Custo total a ser apropriado no futuro	191.113	70.649	141.275	41.548

24. Seguros

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

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

25. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**a) Gerenciamento de riscos**

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

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

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

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

SUGOI S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2024

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

	Controladora		Consolidado		Classificação
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa e Caixa restrito	12.793	12.369	19.252	29.459	Valor justo
Contas a receber de clientes	-	-	63.719	146.695	Custo amortizado
Partes relacionadas	120.284	104.935	47.792	2.420	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Fornecedores	5.813	973	41.435	37.179	Custo amortizado
Empréstimos, financiamentos e Debêntures (CRI)	149.662	113.358	160.070	135.210	Custo amortizado
Adiantamentos de clientes e Credores por imóveis compromissados	2.777	4.600	216.217	195.648	Custo amortizado
Partes relacionadas	180.292	177.904	470	7.592	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	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber de clientes – 4	63.719	146.695

Risco de taxa de juros

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

Operação aumento de risco	Consolidado				
	Posição em 30/09/2024	Fator de risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Ativo:					
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	19.252	CDI	11,75%	8,81%	5,87%
Receita financeira projetada	-	-	2.262	1.696	1.130
Passivo:					
Empréstimos e financiamentos	160.070	CDI	11,75%	14,68%	17,62%
Despesa financeira projetada	-	-	18.808	23.498	28.204

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***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.

Atualmente, o risco de liquidez é agravado pela retenção de recebíveis operacionais (*cash trap*) promovida pela estrutura de securitização, a qual a Companhia considera abusiva e está contestando judicialmente para liberar recursos essenciais à continuidade das obras e entrega das unidades aos adquirentes.

Risco operacional

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

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

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

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas****Em 30 de setembro de 2024***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais; e
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	3	19.252	29.459
Contas a receber	4	63.719	146.695
Total		82.971	176.154

b) 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.

c) 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.

26. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 18 de dezembro de 2024, foi aprovado a cessão da totalidade das Ações de propriedade do acionista Thiago de Oliveira Andrade Pazinato ao acionista Ronaldo Yoshio Akagui o qual passa a ser o detentor de 100% das ações a partir dessa data.

Em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 17 de julho de 2025, foi deliberado: (i) aceite da carta renúncia apresentada pelo até então presidente do Conselho de Administração, Sr. Fernando de Lima Toccafondo Vieira; (ii) Eleição de novos membros do Conselho de Administração; (iii) Admissão de nova acionista na Companhia.

(ii) Membros efetivos: (a) Sr. Elias Fernando da Silva Oliveira, que ocupará o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia; (b) Sr. José Daniel Batistela, que ocupará o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da

SUGOI S.A.**Notas Explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**
Em 30 de setembro de 2024*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Companhia; e (c) Sr. Ronaldo Yoshio Akagui, brasileiro, casado, empresário, que ocupará o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia, todos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, SP, com endereço comercial na sede da Companhia.

(iii) Admitir como nova acionista da Companhia a Sra. Flavia Costa Akagui, que adquire, por cessão feita neste ato pelo Sr., Ronaldo Yoshio Akagui, acima qualificado, até então, detentor de 100% das ações ordinárias da Companhia, o montante 324.280 (trezentos e vinte e quatro mil duzentas e oitenta mil) ações, da Companhia, equivalente a 1% (um por cento) do total das ações ordinárias da Companhia.

Em Reunião do Conselho de Administração ("RCA"), realizada em 29 de julho de 2025, foi deliberado: (i) Eleição dos membros da Diretoria da Companhia para um mandato unificado de 2 (dois) anos.

(i) Membros da Diretoria: a) Sr. Ronaldo Yoshio Akagui; (b) Sr. Samuel Dutra Sousa; e (c) Sr. Renato Monteiro Barroso.

* . * . *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Negativa de Opinião

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

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

Introdução

Fomos contratados para revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Sugoi S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, e das demonstrações intermediárias individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21(R4) - Demonstração intermediária e com a Norma Internacional "IAS 34 - Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board (IASB)", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão. Não expressamos uma conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de conclusão", não nos foi possível efetuar procedimentos de revisão suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Base para abstenção de conclusão

• Fomos contratados para revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Sugoi S.A. e suas controladas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data. O balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023, e as demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente do período de três e nove meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses, trimestre findo em 30 de setembro de 2024, apresentado como informações comparativas, foram auditadas e revisadas por outros auditores independentes. Conforme as normas de auditoria, a análise dos papéis de trabalho do auditor antecessor é um procedimento relevante para a formação de nossa conclusão sobre os saldos de abertura que compõem as informações contábeis intermediárias do período corrente. No entanto, não nos foi disponibilizado o acesso aos papéis de trabalho do auditor independente antecessor, portanto, não foi possível nos satisfazermos por procedimentos alternativos, uma vez que tais procedimentos não nos forneceram evidência de auditoria suficiente e apropriada quanto à adequação dos saldos de abertura, somado ainda ao fato de que, até janeiro de 2025, os responsáveis pela administração foram destituídos do cargo, conforme fato relevante em 18 de fevereiro de 2025. Consequentemente, não foi possível determinar se haveria necessidade de ajustes no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e nos elementos correspondentes das demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado, e das demonstrações intermediárias individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individual e consolidado para o período de nove meses findo nessa data. Nossa conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do período corrente também incluiu modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do período corrente e valores correspondentes.

• A Companhia incorreu em prejuízos no período de nove meses de R\$ 73.336 mil (Consolidado: R\$ 75.308 mil), e, no período de três meses findo em 30 de setembro de 2024, de R\$ 81.085 mil (Consolidado: R\$ 83.991 mil); nessa data, o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R\$ 321.281 mil na Controladora e R\$ 153.101 mil no Consolidado. Adicionalmente, conforme descrito nas notas 1.1 a 1.9 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, em 18 de fevereiro de 2025, a Companhia e suas controladas iniciaram plano de reestruturação e renegociação dos seus passivos, elaboraram projeção de fluxos de caixa futuros, e agora aguardam o sucesso do seu plano de reestruturação, portanto, a Companhia ainda depende dessa etapa para as definições com relação à renegociação de seus passivos, bem como das alternativas para captação de recursos necessários à operação e os fluxos de caixa para os próximos exercícios. Entretanto, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para nos satisfazer quanto às informações que compõem as estimativas de projeção de fluxos de caixa futuros e este contexto indica a existência de incerteza relevante, que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas.

• Conforme nota explicativa nº 11, às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas apresentam no ativo não circulante, em 30 de setembro de 2024, o saldo individual de "Partes relacionadas", no montante de R\$ 120.849 mil, dos quais R\$ 17.617 mil são decorrentes de contrato a título de construção por preço máximo garantido, e R\$ 10.422 mil decorrentes de mútuo, ambos com sua parte relacionada Dahab Brasil S.A. (Consolidado: R\$ 47.792 mil, dos quais R\$ 34.345 mil são decorrentes de contrato a título de construção por preço máximo garantido, e R\$ 10.422 mil decorrentes de mútuo), os quais encontram-se pendente de recebimento. Na realização de nossos exames, ocorreram limitações que nos impossibilitaram de concluir quanto à precisão e recuperabilidade dos montantes referentes às operações com sua parte relacionada Dahab Brasil S.A. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do período findo em 30 de setembro de 2024.

• De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com cliente, a Companhia e suas

controladas reconhecem receita de seus contratos de venda de imóveis em construção pelo método do percentual de conclusão, com base nos custos já incorridos em relação ao custo total orçado do empreendimento. Conforme nota explicativa nº 19 às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, o custo total orçado para conclusão dos empreendimentos envolve estimativas significativas. Contudo, devido à deficiência de controle para suportar a razoabilidade do custo orçado, a Companhia e suas controladas registraram estorno de receita por incorporação imobiliária, originados de exercícios anteriores nas informações contábeis intermediárias consolidadas durante o período findo em 30 de setembro de 2024, entretanto, não foi efetuada a retificação de erros e mudança de prática contábil correspondentes a períodos anteriores, contrariando os termos do CPC 23/ IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Em função do exposto nas informações contábeis intermediárias consolidadas, o contas a receber de clientes, a receita líquida de vendas por incorporação de imóveis e os custos das vendas encontram-se a menor, e os estoques de imóveis a comercializar a maior, em 30 de setembro de 2024 (na informação comparativa de 31 de dezembro de 2023, o contas a receber de clientes, a receita líquida de vendas por incorporação de imóveis e os custos das vendas encontram-se a maior, e os estoques de imóveis a comercializar a menor). Adicionalmente, nas informações contábeis intermediárias individuais, o investimento em 30 de setembro de 2024 e o resultado de equivalência patrimonial reconhecido no período findo nessa data estão apresentados a menor (a maior, na informação comparativa de 30 de setembro de 2023). Se a empresa tivesse efetuado a retificação dos valores correspondentes conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, os valores correspondentes apresentados nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do exercício e período corrente seriam afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto não foram determinados.

• Conforme nota explicativa nº 16 às informações contábeis intermediárias, a Companhia e suas controladas apresentam, em 30 de setembro de 2024, no balanço patrimonial consolidado, na rubrica de credores por imóveis compromissados, os montantes de R\$ 25.831 mil e R\$ 179.133 mil, no passivo circulante e não circulante, respectivamente, totalizando o montante de R\$ 204.964 mil. A Companhia e suas controladas estão em processo de revisão e implementação dos controles relacionados ao gerenciamento dos credores por imóveis compromissados. Considerando que esse processo não foi concluído até a data de elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes no saldo de credores por imóveis compromissados em 30 de setembro de 2024, assim como nos elementos componentes das demonstrações intermediárias do resultado, do resultado abrangente, das demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do período findo naquela data.

• Conforme nota explicativa nº 4 às informações contábeis intermediárias, a Companhia e suas controladas apresentam, em 30 de setembro de 2024, no balanço patrimonial consolidado na rubrica de clientes por incorporação de imóveis, os montantes de R\$ 34.275 mil e R\$ 29.444 mil, no ativo circulante e não circulante, respectivamente, totalizando o montante de R\$ 63.719 mil, dos quais R\$ 5.131 mil são decorrentes de clientes inadimplentes. A Companhia e suas controladas estão em processo de revisão e implementação dos controles relacionados ao gerenciamento dos clientes por incorporação de imóveis inadimplentes. Considerando que esse processo não foi concluído até a data de elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes no saldo de cliente por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2024, assim como nos elementos componentes das demonstrações intermediárias do resultado, individuais e consolidadas do resultado abrangente, das demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individuais e consolidados do período findo naquela data.

• Conforme nota explicativa nº 9 às informações contábeis intermediárias, a Companhia e suas controladas apresentam, em 30 de setembro de 2024, no balanço patrimonial individual, na rubrica de imobilizado, o montante de R\$ 737 mil, e encargos de depreciação registrados no resultado do período no montante de R\$ 43 mil (Consolidado: R\$ 2.042 mil, e encargos de depreciação registrados no resultado do período no montante de R\$ 78 mil). A Companhia e suas controladas não efetuaram, desde a adoção inicial dos pronunciamentos técnicos, a revisão da vida útil do ativo imobilizado. De acordo com o CPC 27 - Ativo Imobilizado e o ICPC 10 - Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado, a Companhia e suas controladas devem revisar e ajustar as vidas úteis quando ocorrerem alterações relevantes no nível de utilização dos ativos, mudança na curva esperada de obsolescência e outros fatores. Se a revisão das vidas úteis dos ativos tivesse sido feita, certos elementos das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas poderiam ser afetados de forma relevante. Os efeitos desse assunto não foram determinados.

• Conforme nota explicativa nº 17 às informações contábeis intermediárias, a Companhia e suas controladas apresentam, em 30 de setembro de 2024, no balanço patrimonial consolidado, na rubrica de provisões, o montante de R\$ 8.154 mil, dos quais R\$ 143 mil referem-se à provisão para demandas judiciais. Não recebemos, até a data de conclusão dos nossos trabalhos, as confirmações externas sobre os processos patrocinados e mantidos com assessores jurídicos, e não foi possível concluirmos sobre a adequação dos saldos por meio de procedimentos alternativos de auditoria. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nos elementos componentes das demonstrações intermediárias do resultado, individuais e consolidadas do resultado abrangente, das demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individuais e consolidados do período findo naquela data.

• Conforme nota explicativa nº 7 às informações contábeis intermediárias, a Companhia e suas controladas apresentaram, em 30 de setembro de 2024, no balanço patrimonial individual, na rubrica de Créditos diversos no ativo não circulante, o montante de R\$ 7.873 mil, dos quais R\$ 5.065 mil são decorrentes de recebíveis retidos pela securitizadora (Consolidado: R\$ 10.211 mil, dos quais R\$ 5.065 mil são decorrentes de recebíveis retidos pela securitizadora). Na realização de nossos exames, ocorreram limitações que nos impossibilitaram de concluir quanto à precisão e recuperabilidade do montante referente à operação de recebíveis retidos. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nas demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, do período findo em 30 de setembro de 2024.

Abstenção de conclusão

Devido à relevância dos assuntos descritos no parágrafo incluído na seção “Base para abstenção de conclusão”, não nos foi possível efetuar procedimentos de revisão suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias. Consequentemente, não expressamos uma conclusão sobre essas informações financeiras contábeis intermediárias.

Ênfase

Base de preparação

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas

contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 11, chamamos à atenção para o fato de que a Companhia faz parte de um grupo econômico e mantém operações relevantes com partes relacionadas, principalmente para captação e concessão de recursos financeiros e contratações de prestação de serviço. Essas transações foram efetuadas de acordo com os termos específicos acordados entre a Administração da Companhia e essas partes relacionadas. Portanto, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas acima referidas devem ser lidas nesse contexto. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto, exceto o item terceiro do parágrafo mencionado acima na base para abstenção de conclusão.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e suas controladas e apresentada como informação suplementar para fins da IAS 34. Entretanto, devido à relevância dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de conclusão”, não nos foi possível efetuar procedimentos de revisão suficientes para fundamentar nossa conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas. Consequentemente, não expressamos uma conclusão sobre a demonstração do valor adicionado acima referida.

Valores correspondentes - auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e revisão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

O balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 foi anteriormente auditado por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 10 de abril de 2024, sem modificação, e as demonstrações intermediárias individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente do período de três e nove meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses, trimestre findo em 30 de setembro de 2024, foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 29 de dezembro de 2023, sem modificações. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 20 de março de 2026.

PP&C Auditores Independentes
CRC2SP16.839/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Sugoi S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.310/0001-42, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Chácara Itaim, CEP 04533-085, declaram, para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) revisaram, discutiram e concordam com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 20 de março de 2026.

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor de Relações com Investidores
Sugoi S.A.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da Sugoi S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.584.310/0001-42, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Chácara Itaim, CEP 04533-085, declaram, para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) revisaram, discutiram e concordam com as conclusões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 20 de março de 2026.

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor de Relações com Investidores
Sugoi S.A.