

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	21
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	22
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	76
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	32.428
Preferenciais	0
Total	32.428
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	394.584	302.085	267.533
1.01	Ativo Circulante	16.644	16.183	29.571
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.369	11.159	19.278
1.01.03	Contas a Receber	3.040	4.470	2.914
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	3.040	4.470	2.914
1.01.04	Estoques	0	0	6.741
1.01.06	Tributos a Recuperar	733	411	306
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	733	411	306
1.01.07	Despesas Antecipadas	502	143	332
1.02	Ativo Não Circulante	377.940	285.902	237.962
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	114.287	92.111	70.617
1.02.01.04	Contas a Receber	1.071	0	0
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	1.071	0	0
1.02.01.05	Estoques	8.281	8.033	1.212
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0	22
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	22
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	104.935	84.078	69.383
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	104.935	84.078	69.383
1.02.02	Investimentos	262.812	192.795	166.062
1.02.02.01	Participações Societárias	262.812	192.795	166.062
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	262.812	192.795	166.062
1.02.03	Imobilizado	677	340	278
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	677	340	278
1.02.04	Intangível	164	656	1.005
1.02.04.01	Intangíveis	164	656	1.005

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	394.584	302.085	267.533
2.01	Passivo Circulante	196.896	168.348	144.293
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	529	264	238
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	529	264	238
2.01.02	Fornecedores	973	541	815
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	973	541	815
2.01.03	Obrigações Fiscais	853	922	1.224
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	853	922	1.224
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	853	922	1.224
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	15.472	26.275	21.697
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	10.000	14.550	11.697
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	10.000	14.550	11.697
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	5.472	11.725	10.000
2.01.04.03.01	Certificados de recebíveis imobiliários	5.472	11.725	10.000
2.01.05	Outras Obrigações	179.069	140.346	120.319
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	177.904	138.811	112.971
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	177.904	138.811	112.971
2.01.05.02	Outros	1.165	1.535	7.348
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	0	0	5.998
2.01.05.02.05	Contas a pagar	1.165	1.535	1.350
2.02	Passivo Não Circulante	114.136	82.598	73.720
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	97.886	59.066	58.908
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.819	21.548	9.741
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.819	21.548	9.741
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	88.067	37.518	49.167
2.02.01.03.01	Certificados de recebíveis Imobiliários	88.067	37.518	49.167
2.02.02	Outras Obrigações	4.600	6.161	2.061
2.02.02.02	Outros	4.600	6.161	2.061

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	0	1.405	1.405
2.02.02.02.04	Credores por imóveis compromissados	4.592	4.592	0
2.02.02.02.05	Outras Contas a pagar	0	164	656
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes e outros	8	0	0
2.02.04	Provisões	11.650	17.371	12.751
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	247	0	0
2.02.04.02	Outras Provisões	11.403	17.371	12.751
2.02.04.02.04	Provisões para perda em investimento	11.403	17.371	12.751
2.03	Patrimônio Líquido	83.552	51.139	49.520
2.03.01	Capital Social Realizado	32.428	1.000	1.000
2.03.04	Reservas de Lucros	51.124	50.139	48.334
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200	200
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	50.924	49.939	48.134
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	186

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.713	10.076	9.476
3.04.01	Despesas com Vendas	-86	0	-1.683
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.684	-14.299	-18.149
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.090	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-1.397	729
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.393	25.772	28.579
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.713	10.076	9.476
3.06	Resultado Financeiro	-12.088	-8.271	-4.778
3.06.01	Receitas Financeiras	955	1.669	7
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.043	-9.940	-4.785
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.625	1.805	4.698
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	12.424	0	0
3.08.01	Corrente	12.424	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.049	1.805	4.698
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	22.049	1.805	4.698

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	22.049	1.805	4.698
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	186
4.02.01	Ajuste de conversão de controladas	0	0	186
4.03	Resultado Abrangente do Período	22.049	1.805	4.884

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.989	-28.282	-23.080
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.003	-7.971	-11.911
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	22.049	1.805	4.698
6.01.01.02	Depreciação Amortização	541	396	44
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-35.393	-25.772	-28.579
6.01.01.04	Ajuste de conversão patrimonial	0	-187	136
6.01.01.06	Encargos sobre empréstimos, financiamentos e outros	12.686	5.730	3.745
6.01.01.07	Encargos sobre CRI	10.626	10.057	7.922
6.01.01.08	Despesas antecipadas CRI	-506	0	0
6.01.01.09	Encargos sobre CRI	0	0	123
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.626	-3.793	-2.356
6.01.02.01	Imóveis a comercializar	-248	-80	-44
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-322	-83	-78
6.01.02.03	Créditos diversos	359	-1.556	-1.069
6.01.02.04	Despesas com vendas a apropriar	-359	189	124
6.01.02.05	Obrigações trabalhistas e tributárias	443	-276	593
6.01.02.06	Fornecedores	432	-274	624
6.01.02.07	Contas a pagar	-534	-307	-2.027
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	8	-1.406	-479
6.01.02.09	Obrigações com sócios	-1.405	0	0
6.01.03	Outros	-36.366	-16.518	-8.813
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimos, financiamentos e outros	-36.366	-16.518	-8.813
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-40.978	3.550	-1.635
6.02.01	(Aumento)/redução de capital em controladas líquido	-40.592	3.659	-1.379
6.02.02	No imobilizado	-386	-109	749
6.02.03	No intangível	0	0	-1.005
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	70.177	16.613	20.314
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e outros	166.173	22.201	44.055

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.03.02	Partes relacionadas	18.236	11.145	2.796
6.03.03	Transação de capital	10.364	0	0
6.03.04	Pagamento empréstimos e financiamentos e outros	-124.596	-16.733	-26.537
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.210	-8.119	-4.401
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	11.159	19.278	23.679
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.369	11.159	19.278

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	200	49.939	0	0	51.139
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	49.939	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
5.04.10	Transação de capital	0	0	10.364	0	0	10.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	22.049	0	0	22.049
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	22.049	0	0	22.049
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	200	50.924	0	0	83.552

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	200	0	48.134	186	49.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	0	48.134	186	49.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.805	-186	1.619
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.805	-186	1.805
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	-186
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	0	-186
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	200	0	49.939	0	51.139

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	200	0	43.438	48	44.686
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	0	43.438	48	44.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.696	138	4.834
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.696	138	4.834
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	200	0	48.134	186	49.520

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.787	-11.118	-12.212
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.877	-9.721	-12.941
7.02.04	Outros	4.090	-1.397	729
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.787	-11.118	-12.212
7.04	Retenções	-49	-47	-44
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-49	-47	-44
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.836	-11.165	-12.256
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.348	27.441	28.586
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.393	25.772	28.579
7.06.02	Receitas Financeiras	955	1.669	7
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	27.512	16.276	16.330
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	27.512	16.276	16.330
7.08.01	Pessoal	4.154	3.896	6.037
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.154	3.890	5.952
7.08.01.04	Outros	0	6	85
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	6	85
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-12.424	0	0
7.08.02.01	Federais	-12.424	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.733	10.575	5.595
7.08.03.01	Juros	13.043	9.940	4.785
7.08.03.02	Aluguéis	690	635	810
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.049	1.805	4.698
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.049	1.805	4.698

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	518.593	408.649	407.172
1.01	Ativo Circulante	204.400	126.701	121.490
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.459	19.254	29.385
1.01.01.01	Caixa e equivalentes de caixa	24.351	12.450	29.385
1.01.01.02	Aplicações financeiras com restrições	5.108	6.804	0
1.01.03	Contas a Receber	73.127	41.537	44.021
1.01.03.01	Clientes	73.127	41.537	44.021
1.01.04	Estoques	71.607	47.959	33.756
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.553	710	506
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.553	710	506
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.910	5.207	7.191
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.744	12.034	6.631
1.01.08.03	Outros	11.744	12.034	6.631
1.02	Ativo Não Circulante	314.193	281.948	285.682
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	312.060	279.870	279.661
1.02.01.04	Contas a Receber	78.781	39.842	29.607
1.02.01.04.01	Clientes	73.568	35.700	25.465
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	5.213	4.142	4.142
1.02.01.05	Estoques	230.859	232.923	234.180
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0	22
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	22
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.420	7.105	15.852
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	2.420	7.105	15.852
1.02.02	Investimentos	0	0	3.574
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0	3.574
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0	3.574
1.02.03	Imobilizado	2.133	2.078	2.447
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.969	1.422	1.442

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	164	656	1.005

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	518.593	408.649	407.172
2.01	Passivo Circulante	125.681	90.634	104.237
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.001	1.134	1.434
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.001	1.134	1.434
2.01.02	Fornecedores	37.179	17.529	29.569
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	37.179	17.529	29.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.990	15.074	8.535
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	25.990	15.074	8.535
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	25.990	15.074	8.535
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	21.636	45.204	40.434
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	16.164	33.479	30.434
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	16.164	33.479	30.434
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	5.472	11.725	10.000
2.01.04.03.01	Certificado de Recebíveis imobiliários	5.472	11.725	10.000
2.01.05	Outras Obrigações	37.875	11.693	24.265
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.592	995	458
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	7.592	995	458
2.01.05.02	Outros	30.283	10.698	23.807
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	1.937	848	22.314
2.01.05.02.05	Contas a pagar	1.248	1.662	1.493
2.01.05.02.06	Credores por imóveis compromissados	27.098	8.188	0
2.02	Passivo Não Circulante	297.179	257.035	245.365
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	113.574	69.780	66.936
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	25.507	32.262	17.769
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	25.507	32.262	17.769
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	88.067	37.518	49.167
2.02.01.03.01	Certificados de recebíveis imobiliários	88.067	37.518	49.167
2.02.02	Outras Obrigações	167.113	177.092	168.326

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02	Outros	167.113	177.092	168.326
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	0	1.405	1.405
2.02.02.02.04	Adiantamentos de clientes e outros	166.605	175.022	165.559
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	500	665	1.362
2.02.02.02.06	Adiantamentos de clientes e outros	8	0	0
2.02.04	Provisões	16.492	10.163	10.103
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.583	1.564	2.646
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.583	1.564	2.646
2.02.04.02	Outras Provisões	7.909	8.599	7.457
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.909	4.766	3.712
2.02.04.02.04	Provisões para perda em investimento	0	3.833	3.745
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	95.733	60.980	57.570
2.03.01	Capital Social Realizado	32.428	1.000	1.000
2.03.04	Reservas de Lucros	51.124	50.138	48.334
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200	200
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	50.924	49.938	48.134
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	186
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	12.181	9.842	8.050

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	276.998	164.723	211.276
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-200.251	-111.210	-144.592
3.03	Resultado Bruto	76.747	53.513	66.684
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.841	-33.114	-47.461
3.04.01	Despesas com Vendas	-21.644	-12.906	-18.570
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.293	-20.085	-24.051
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.096	-123	-3.635
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-1.205
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	33.906	20.399	19.223
3.06	Resultado Financeiro	-17.947	-14.175	-9.078
3.06.01	Receitas Financeiras	1.115	1.931	179
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.062	-16.106	-9.257
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.959	6.224	10.145
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	6.687	-3.073	-3.808
3.08.01	Corrente	8.160	-2.790	-3.573
3.08.02	Diferido	-1.473	-283	-235
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	22.646	3.151	6.337
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	22.646	3.151	6.337
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.049	1.805	4.698
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	597	1.346	1.639

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	22.646	3.151	6.337
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	186
4.02.01	Ajuste de conversão de balanço	0	0	186
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	22.646	3.151	6.523
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	22.049	1.805	4.884
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	597	1.346	1.639

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-39.048	-31.804	-31.257
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	75.191	25.575	25.234
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	22.646	3.151	6.337
6.01.01.02	Depreciação e amortização	561	411	234
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	0	0	1.205
6.01.01.04	Ajuste de conversão patrimonial	0	-187	138
6.01.01.06	Impostos Diferidos	3.885	0	235
6.01.01.07	Provisão para garantias de obra e contingencia	2.618	1.011	711
6.01.01.08	Encargos sobre Empréstimos financiamentos e outros	18.155	8.486	6.376
6.01.01.09	Encargos sobre CRI	10.929	10.057	7.922
6.01.01.10	Encargos sobre debentures	0	0	123
6.01.01.11	Ajuste a Valor Presente	13.090	2.423	1.953
6.01.01.12	Perdas de crédito estimadas (PCE)	3.813	223	0
6.01.01.13	Despesas antecipadas CRI	-506	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-75.574	-37.544	-43.767
6.01.02.01	Contas a receber	-86.361	-10.397	-30.079
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-21.584	-12.946	-745
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-12.843	-182	-9
6.01.02.04	Créditos diversos	-781	-5.403	261
6.01.02.05	Despesas com vendas a apropriar	297	1.984	704
6.01.02.06	Credores por imóveis compromissados	10.493	0	0
6.01.02.11	Obrigações trabalhistas e tributárias	15.917	5.740	8.394
6.01.02.12	Fornecedores	19.650	-12.040	12.940
6.01.02.13	Contas a pagar	-54	-485	-3.544
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	1.097	-3.815	-31.689
6.01.02.16	Obrigações com sócios	-1.405	0	0
6.01.03	Outros	-38.665	-19.835	-12.724
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-582	-1.931

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03.02	Pagamento de juros sobre empréstimo, financiamentos e outros	-38.665	-19.253	-10.793
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.010	4.065	-2.721
6.02.01	Capital em controladas líquido	-2.090	4.107	-1.760
6.02.03	Imobilizado	-616	-42	44
6.02.04	Intangível	0	0	-1.005
6.02.05	Aplicações financeiras com restrições	1.696	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	51.959	17.608	19.285
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e conta corrente com sociedade por conta participação	194.746	40.173	72.756
6.03.02	Partes relacionadas	11.282	9.284	-5.637
6.03.04	Lucros distribuídos	0	0	-48
6.03.05	Pagamento empréstimos financiamentos e outros	-164.433	-31.849	-47.786
6.03.08	Transação de capital	10.364	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.901	-10.131	-14.693
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.450	29.385	44.078
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.351	19.254	29.385

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	200	49.939	0	0	51.139	9.841	60.980
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	49.939	0	0	51.139	9.841	60.980
5.04	Transações de Capital com os Sócios	31.428	0	-21.064	0	0	10.364	1.743	12.107
5.04.01	Aumentos de Capital	31.428	0	-31.428	0	0	0	1.743	1.743
5.04.08	Transação de capital	0	0	10.364	0	0	10.364	0	10.364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	22.049	0	0	22.049	597	22.646
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	22.049	0	0	22.049	597	22.646
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	32.428	200	50.924	0	0	83.552	12.181	95.733

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	200	0	48.134	186	49.520	8.050	57.570
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	0	48.134	186	49.520	8.050	57.570
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	445	445
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	445	445
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.805	-186	1.619	1.346	2.965
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.805	0	1.805	1.346	3.151
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-186	-186	0	-186
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-186	-186	0	-186
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	200	0	49.939	0	51.139	9.841	60.980

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	200	0	43.438	48	44.686	6.456	51.142
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	200	0	43.438	48	44.686	6.456	51.142
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-45	-45
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-45	-45
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.696	138	4.834	1.639	6.473
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.696	138	4.834	1.639	6.473
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	200	0	48.134	186	49.520	8.050	57.570

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	284.310	167.929	212.662
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	283.214	168.052	216.297
7.01.02	Outras Receitas	1.096	-123	-3.635
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-228.122	-133.623	-172.707
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-200.252	-111.211	-144.593
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-27.870	-22.412	-28.114
7.03	Valor Adicionado Bruto	56.188	34.306	39.955
7.04	Retenções	-69	-62	-234
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-69	-62	-234
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	56.119	34.244	39.721
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.116	1.932	-1.025
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-1.205
7.06.02	Receitas Financeiras	1.116	1.932	180
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	57.235	36.176	38.696
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	57.235	36.176	38.696
7.08.01	Pessoal	15.330	9.487	13.463
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.154	3.890	6.188
7.08.01.04	Outros	11.176	5.597	7.275
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	11.176	5.591	7.190
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	0	6	85
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-471	6.402	8.829
7.08.02.01	Federais	-471	6.402	8.829
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.730	17.136	10.067
7.08.03.01	Juros	19.062	16.106	9.257
7.08.03.02	Aluguéis	668	1.030	810
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.646	3.151	6.337
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.049	1.805	4.698
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	597	1.346	1.639

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração



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

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

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

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

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

Obrigado.

Administração da **SUGOI S/A**



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados 4T23 & 2023



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

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

ANO 2023

ROL - RECEITA
OPERACIONAL LÍQUIDA

BR\$ 276 Milhões, 68%
acima de 2022

CAIXA (1)

BR\$ 29 Milhões, 53%
acima de 2022

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

BR\$ 95,7 Milhões
e ROE de 24%

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

LANDBANK
(BANCO DE TERRENOS)

BR\$ 4 Bilhões em VGV

EBITDA &
MARGEM EBITDA

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

DÍVIDA LÍQUIDA /
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO (2)

1,00x

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



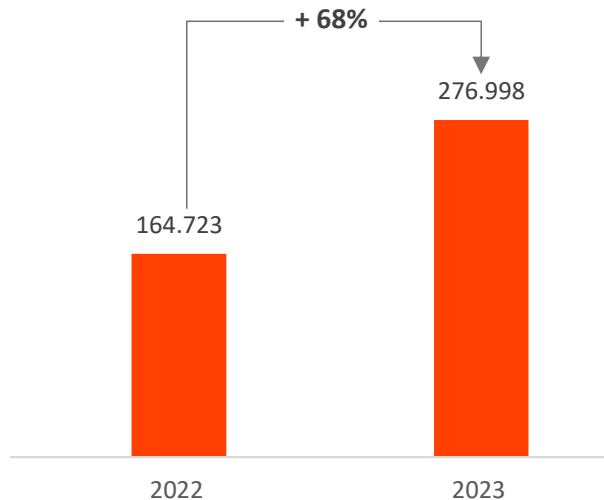
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA – ROL

ROL - Receita Operacional Líquida (BR\$ Mil)

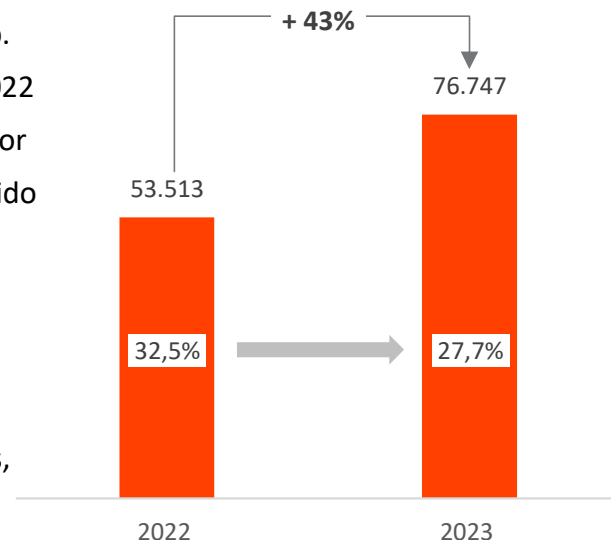


O ano de 2023 apresentou a maior Receita Operacional Líquida da história da **SUGOI**, alcançando o patamar de BR\$ 276.998 Mil, que representou um crescimento de 68% em relação ao ano de 2022. O resultado reflete não apenas o incremento das Vendas da **SUGOI**, fruto do aquecimento de mercado e de estratégias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

MARGEM BRUTA

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

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



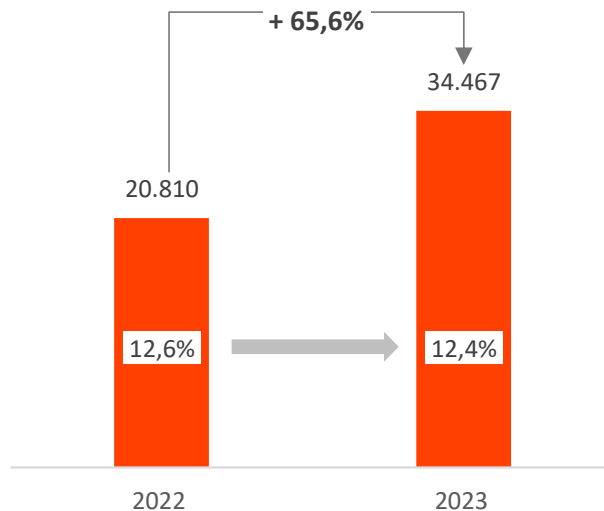
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



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

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

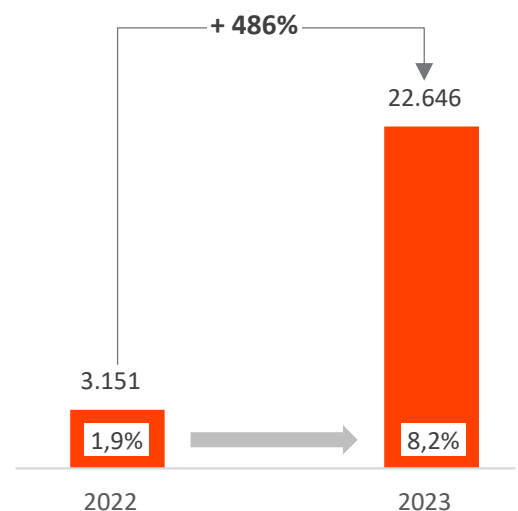


O EBITDA da **SUGOI** apresentou um crescimento de 65,6% em relação a 2022, saindo de BR\$ 20.810 Mil para BR\$ 34.467 Mil. Importante ressaltar o controle de nosso G&A, que enquanto em 2022 representou 12% de nossa Receita Operacional Líquida, em 2023 representou 8% desse total (totalizando em 2023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

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

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

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



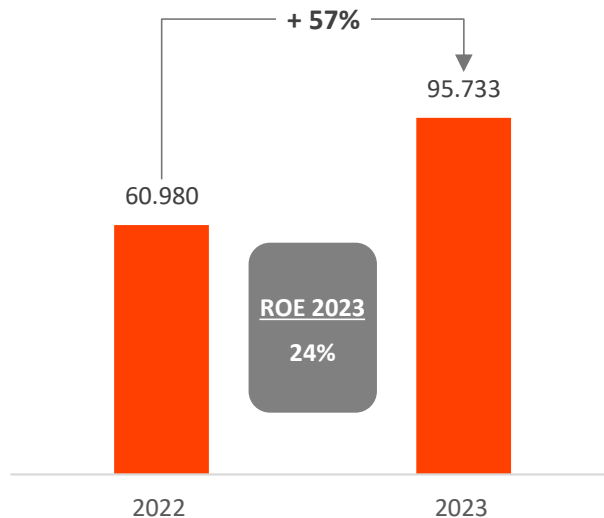
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



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

Patrimônio Líquido (BR\$ Mil)



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

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

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

**DÍVIDA LÍQUIDA /
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO (1)**

1,00x

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



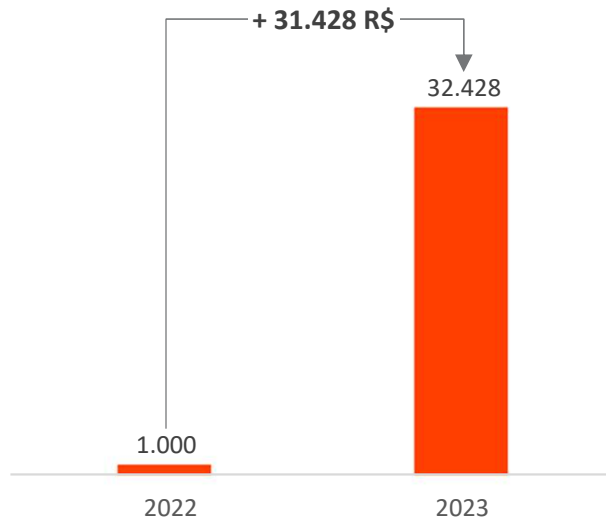
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



CAPITAL SOCIAL (BR\$ Mil)

CAPITAL SOCIAL (BR\$ Mil)

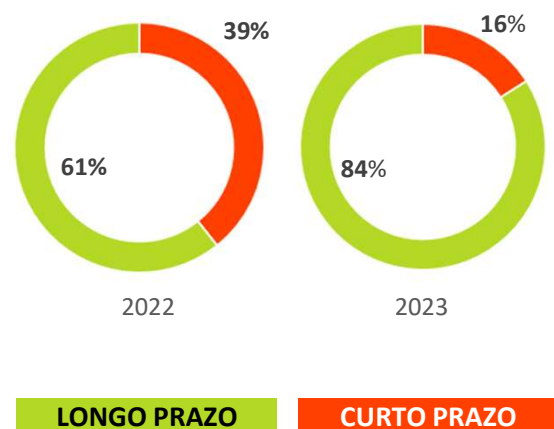


Em setembro de 2023, o capital social da companhia foi ampliado de BR\$ 1.000 mil para BR\$ 32.428 mil, consolidando assim o capital da empresa e reafirmando a confiança dos acionistas no seu potencial de crescimento.

ENDIVIDAMENTO: DURATION

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

DURATION DO ENDIVIDAMENTO %



LONGO PRAZO

CURTO PRAZO



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



LANÇAMENTOS



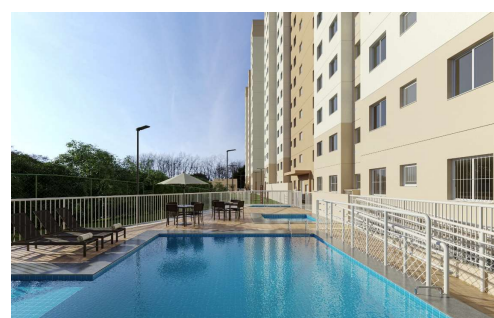
120 UNIDADES

23 milhões de VGV



240 UNIDADES

52 milhões de VGV



246 UNIDADES

47 milhões de VGV



297 UNIDADES

83 milhões de VGV



12

ANOS

MILHARES DE MOTIVOS
PARA TORNAR
VIDAS INCRÍVEIS

#eufaçopartedestahistória

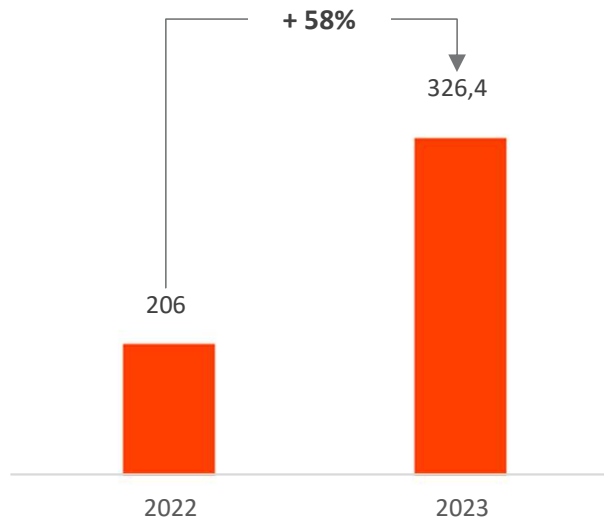
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



VENDAS BRUTAS (BR\$ Milhões)

VENDAS CONTRATADAS (BR\$ Milhões)

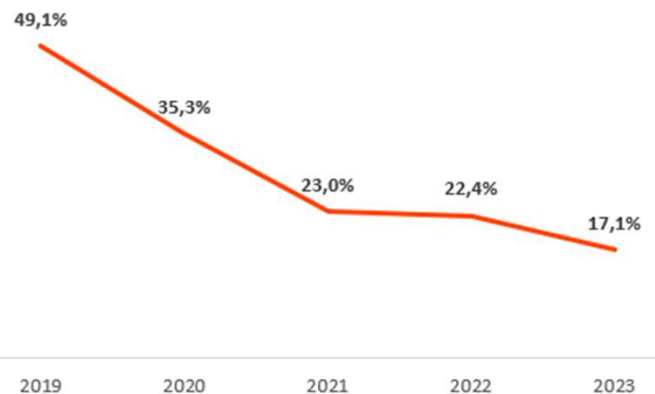


As vendas brutas da Companhia totalizaram R\$ 326.4 milhões no ano de 2023, um aumento de R\$ 119,5 milhões em relação ao ano de 2022, onde a Companhia totalizou R\$ 206 milhões de vendas brutas. Isso se deu devido a nova estratégia comercial com reativação das pastas bem como a venda do condomínio 04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

DISTRATOS %

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

DISTRATOS %



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Destaques Financeiros e Operacionais



Relações com Investidores

Telefone: (55 11) 5904-6400

E-mail: ri@sugoisa.com.br

www.sugoisa.com.br/ri



Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

A Sugoi S.A. e suas controladas (“Companhia”) têm como principal atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção para desenvolvimento dos projetos, como também parcerias estratégicas envolvendo permuta de terrenos para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

A Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.584.310/0001-42, tem como foco principal o segmento da primeira moradia. Adicionalmente a gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado. A Companhia desenvolve projetos inteligentes que apostam em segurança, conforto, inovação e preços acessíveis.

A Companhia conta com uma gestão com mais de 40 anos de experiência no mercado imobiliário, network em diversas capitais brasileiras que possibilitam maior facilidade e captação de oportunidades de negócios diferenciadas no mercado. A Companhia preza por uma governança corporativa e transparente nas relações com mercado, clientes e investidores, promovendo a fiscalização em cada etapa do projeto e monitorando o processo físico e financeiro da construção.

Os projetos da Companhia estão presentes nas cidades de São Paulo, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava, Sumaré, Santo André e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre, com aproximadamente 26.800 unidades em desenvolvimento, execução e entregas.

A Companhia desde o ano de 2013 é avaliada pela área de risco da Caixa Econômica Federal (GERIC), sendo que atualmente seu GERIC comporta a produção da totalidade do seu “pipeline” de projetos.

A Companhia possui certificações importantes, como a PBQPH nível A (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat) e ISO 9001, as quais a qualificam ainda mais em todo o ciclo do processo executivo de obra, além de atestar a eficácia no processo das atividades da Companhia, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

A Companhia obteve no dia 19 de julho de 2016 o registro CVM na Categoria A, com controle acionário privado. Este processo é muito importante para a Companhia, o qual reforça o compromisso de boas práticas e governança corporativa adotada pela Administração.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

2. Resumo das políticas contábeis materiais

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

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

2.2. Base de preparação

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

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

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

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

2.2.1. Demonstrações contábeis individuais

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

As informações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação e, quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

A participação societária no resultado das controladas e controladas em conjunto é demonstrada no resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido da investida atribuível aos controladores.

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

2.2.2. Consolidação

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

(a) Controladas

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	31/12/2023	31/12/2022
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	95%	95%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	95%	95%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	99%	95%
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Idemori SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Projeto SPE Ltda	95%	95%
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	95%	95%
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	95%
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	95%
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	50%	50%
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial X SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Guarapiranga SPE Ltda (ii)	100%	5%
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XV SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	95%	95%
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XX SPE Ltda.	95%	95%
Sugoi Residencial XXI Ltda.	95%	95%

Notas Explicativas SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

(b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Prejuízos/Lucros acumulados".

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma sociedade de propósito específico (SPE) ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em sociedades de propósitos específicos (SPEs) são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os ganhos não realizados com as sociedades de propósitos específicos (SPEs) são eliminados na proporção de participação societária. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas em conjunto são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas contábeis da Companhia.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são demonstrados ao custo e incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, que são conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

2.4. Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia avalia periodicamente o efeito do ajuste a valor presente nas informações trimestrais.

2.5. Instrumentos financeiros**Classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros**

Conforme a NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”) - instrumento de dívida; VJORA - instrumento patrimonial; e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia são substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa (Nota 3) classificados ao valor justo por meio do resultado, além de contas a receber (Nota 4), créditos diversos (Nota 6) e partes relacionadas (Nota 10), ambos classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros da Companhia estão substancialmente representados por partes relacionadas (Nota 10), empréstimos e financiamentos (Nota 11), fornecedores (Nota 12), contas a pagar (Nota 14) e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (Nota 16) os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Perda por redução ao valor recuperável (Impairment)

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber). As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

2.6. Contas a receber

As unidades são geralmente vendidas durante as fases de lançamento e construção de empreendimentos imobiliários. As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (PoC) da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas.

As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

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

Se o valor acumulado da receita apropriada, deduzida das parcelas recebidas, for inferior ao montante esperado a ser recebido do total da carteira de recebíveis em um ano ou menos, a receita apropriada é classificada como ativo circulante. Se não, a parcela que exceder é apresentada como ativo não circulante.

2.7. Imóveis para venda

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades imobiliárias ainda não vendidas, que é inferior ao valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos estimados de conclusão e das despesas estimadas com vendas.

O custo compreende terrenos, materiais, mão de obra (terceirizada) e outros custos relacionados com a construção.

A prática adotada para segregação entre circulante e não circulante da rubrica de imóveis a comercializar leva em consideração a previsão dos lançamentos de projetos. Projetos que têm a expectativa de lançamento inferior a um ano são considerados no circulante os demais no não circulante. Tal expectativa é revisada periodicamente pela administração da Companhia.

2.8. Imobilizado

O imobilizado é avaliado pelo custo de aquisição, combinado com a dedução da sua depreciação, que foi calculada pelo método linear, às taxas mencionadas na Nota Explicativa n° 9.

2.9. Redução ao valor recuperável (impairment) - ativos não financeiros

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de seus ativos imobilizados. Não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização, sendo assim, não foi necessário registrar perdas de impairment.

2.10. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

2.11. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente legal ou construtiva, como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e (iii) o valor pode ser estimado com segurança.

As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

2.12. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia poderá a cada exercício fiscal, optar por apurar seus impostos utilizando o critério do Lucro Real, Lucro Presumido ou Regime Especial de Tributação (RET), este último conforme Lei nº 10.931/04 e Instrução Normativa nº 1.435/13, aplicável às Incorporações imobiliárias.

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

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

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

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

2.13. Reconhecimento de receitas, custos e despesas

(a) Processo para reconhecimento da receita

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Contrato	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	20% a 25% da Incorporadora e 75% a 80% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual, é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos períodos “pro rata temporis”;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.7);

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença temporária de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.14. Lucro básico e diluído por ação

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

2.15. Novos pronunciamentos emitidos

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****b) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis;**

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

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

c) Alteração na norma IAS 12/ CPC 32 Tributos sobre o Lucro;**i. Imposto Diferido relacionado com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.**

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

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

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

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

Conforme determinado pelas normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:

- Taxa de juros estimada: 11% ao ano.

Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:

- Taxa de juros estimada: Redução para 10% ao ano.

Cenário de variação da taxa de juros remoto, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:

- Taxa de juros estimada: Redução para 9% ao ano.

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

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

Notas Explicativas A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

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

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

a) Carteira líquida a receber

	Consolidado	
	31 de Dezembro de 2023	31 de Dezembro de 2022
Contas a receber de vendas apropriadas	1.254.412	870.760
Total recebimento	(1.084.836)	(787.216)
Receita de vendas a apropriar (*)	120.646	117.211
Total de contas a receber	290.222	200.755
Adiantamento de clientes	(1.451)	(536)
Total da carteira líquida a receber	288.771	200.219

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

Conforme estabelecido nos contratos de venda, as contas a receber são garantidas por alienação fiduciária das correspondentes unidades imobiliárias. Adicionalmente, a entrega das chaves somente ocorre caso o cliente esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, a administração considera insignificante o risco de crédito no período de construção. Apesar disso, a Companhia identificou créditos passíveis de PCE, os quais foram registrados contabilmente para acompanhamento e gestão desta carteira.

Notas Explicativas A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação do ajuste a valor presente (AVP)

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

c) Movimentação de perdas de crédito esperadas (PCE)

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

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos para incorporação (i)	8.281	8.033	281.947	254.330
Imóveis em construção	-	-	2.552	19.071
Juros capitalizados	-	-	16.891	6.153
Imóveis concluídos	-	-	1.076	1.328
Total	8.281	8.033	302.466	280.882
Circulante	-	-	71.606	47.959
Não circulante	8.281	8.033	230.860	232.923

- (i) Os saldos dos estoques no circulante correspondem a terrenos para incorporação cuja expectativa do prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários é inferior a um ano, sendo esta revisada periodicamente pela Administração.

a) Custo de unidade em estoques

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Custo total incorrido	853.865	607.602
Custo apropriado de unidades vendidas	(833.346)	(581.050)
Custo de unidades em estoque	20.519	26.552

Notas Explicativas S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Créditos diversos

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

- (i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinc Incorporações Ltda. Em virtude de tal compromisso, ocorreram pagamentos neste montante. Não há mais nenhum valor a pagar à instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores por parte da Brasinc Incorporações Ltda. Ressarcimento esse que a Companhia entendeu que não possui expectativa de recebimento efetuando assim a baixa desse montante em 2023.
- (ii) Refere-se a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.
- (iii) Refere-se a adiantamentos realizados para a futura aquisição da Companhia Brasinc.
- (iv) Recebíveis retidos pela Opea: (a) Custear as despesas relacionadas as debêntures; (b) Formar o fundo de reserva da operação. Esses valores serão devolvidos a Companhia após liquidação da operação.

7. Impostos a compensar

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

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

8. Investimentos

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

Notas Explicativas S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****(a) Movimentação dos investimentos**

Controlada	31/12/2022	Equivalência patrimonial	Adição (redução) de investimentos	31/12/2023
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.475	(1.302)	-	4.173
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	12.705	(179)	-	12.526
Residencial Monte Serrat SPE Ltda	1.545	(116)	-	1.429
Haifa Investimentos e Participações Ltda	(24)	-	-	(24)
Residencial São Mateus SPE Ltda	80.765	(5.503)	-	75.262
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	(463)	(6)	-	(469)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	40.738	(115)	-	40.623
Residencial Jacú-Pessegueiro II SPE Ltda.	(217)	(2)	-	(219)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	(47)	(1)	-	(48)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	(141)	-	-	(141)
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	44.370	16.234	-	60.604
Residencial Idemori SPE Ltda	(559)	-	-	(559)
Sugoi Projeto SPE Ltda	(87)	-	-	(87)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	6.761	(2.514)	-	4.247
Sugoi Inovare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	-	-	(8)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	(36)	(1)	-	(37)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	(2.574)	(4)	-	(2.578)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	(4.001)	2.160	-	(1.841)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	(37)	(1)	-	(38)
Residencial São Jose SPE Ltda	(2.196)	(294)	-	(2.490)
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	(28)	(2)	-	(30)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	(23)	85	-	63
Sugoi Residencial II SPE Ltda	(19)	(1)	-	(20)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	(11)	(1)	-	(12)
Residencial Via Verde SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	(70)	-	-	(70)
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	(1.075)	(325)	-	(1.400)
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	(298)	(53)	-	(350)
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	(6)	(1)	-	(7)
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	(812)	3.566	-	2.754
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	(26)	(2)	-	(28)
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	(259)	(21)	-	(280)
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial X SPE LTDA	(27)	-	-	(27)
Sugoi Residencial XII SPE LTDA	(24)	-	-	(24)
Sugoi Residencial XV SPE LTDA	(37)	-	-	(37)
Sugoi Residencial XVI SPE LTDA	(122)	(9)	-	(131)
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	(23)	(5)	-	(28)
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	(3)	-	-	(3)
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	(12)	(1)	-	(13)
Sugoi Residencial XXI SPE Ltda	(215)	-	-	(215)
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	(12)	(12)	-	(24)
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	(12)	-	-	(12)
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	(1)	(1)	-	(2)
Residencial Vila União SPE LTDA	190	-	(194)	(6)
Residencial Atibaia SPE Ltda	244	(1)	(250)	(6)
Residencial Bragança SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
Sugoi Residencial XXVII SPE Ltda	(2)	(121)	-	(123)
Sugoi Residencial XXVIII SPE Ltda	(2)	(9)	-	(11)
Sugoi Residencial XXIX SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
Sugoi Residencial XXX SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXI SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXII SPE Ltda	(3)	(2)	-	(5)
Sugoi Residencial XXXIII SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXIV SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXXV SPE Ltda	(2)	-	-	(2)
Sugoi Residencial XXVI SPE Ltda	(2)	(2)	-	(4)
HTG Infraestrutura e Participação Ltda.	(3.833)	3.833	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	24.605	36.562	61.167
	175.423	39.868	36.118	251.409

Notas Explicativas SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Imobilizado

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)****(a) Movimentação do imobilizado**

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

10. Partes relacionadas

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

Notas Explicativas S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Haifa Investimentos e Participações Ltda	25	25	-	-
Dahab Brasil S.A	-	2.442	-	2.442
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	222
Residencial São Mateus SPE Ltda	-	-	40	1.740
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	1.770	1.743	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	928	833	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	1.201	1.191	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	143	143	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	589	589	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	91	91	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	18.939	16.700	-	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda.	516	516	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	603	603	-	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	2.713	2.709	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	2.717	4.639	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	299	274	-	-
Tsuri Brasil Ltda.	550	550	550	550
Residencial São José SPE Ltda.	8.504	5.624	-	-
Residencial Jacú-Pessegueiro I SPE Ltda.	873	811	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	2.924	2.962	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	876	797	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	567	565	-	-
Sugoi Residencial Via Verde SPE Ltda	5	5	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	74	74	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	1.073	647	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	29.081	23.148	-	-
Sugoi Residencial VII SPE Ltda	3	3	-	-
Sugoi Residencial VIII SPE Ltda	1.044	811	-	-
Sugoi Residencial IX SPE Ltda	-	5.533	-	-
Tsuri Acre Ltda	16	16	16	16
Sugoi Residencial XI SPE Ltda	828	770	-	-
Sugoi Residencial XIII SPE Ltda	2.626	2.579	-	-
Sugoi Residencial XIV SPE Ltda	95	2	-	-
Sugoi Residencial X SPE Ltda	28	28	-	-
Sugoi Residencial XII SPE Ltda	25	25	-	-
Sugoi Residencial XVI SPE Ltda	137	128	-	-
Sugoi Residencial XV SPE Ltda	39	39	-	-
Residencial Guarapiranga SPE Ltda	-	364	-	364
Sugoi Residencial XXIV SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXIII SPE Ltda	13	13	-	-
Sugoi Residencial XXII SPE Ltda	5.082	3.823	-	-
Sugoi Residencial XIX SPE Ltda	148	140	-	-
Sugoi Residencial XX SPE Ltda	77	51	-	-
Sugoi Residencial XXI Ltda	226	226	-	-
Sugoi Residencial XVII SPE Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XVIII SPE Ltda	544	495	-	-
Residencial Vila União SPE LTDA	190	-	-	175
Residencial Atibaia SPE Ltda	288	1	-	179
Residencial Bragança SPE Ltda	49	45	-	-
Sugoi Residencial XXVII Spe Ltda	937	418	-	-
Sugoi Residencial XXVIII Spe Ltda	132	2	-	-
Sugoi Residencial XXIX Spe Ltda	111	2	-	-
Sugoi Residencial XXX Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXI Spe Ltda	99	2	-	-
Sugoi Residencial XXXII Spe Ltda	2.126	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIII Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXIV Spe Ltda	2	2	-	-
Sugoi Residencial XXXV Spe Ltda	6	2	-	-
Sugoi Residencial XXVI Spe Ltda	1.298	2	-	-
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (i)	619	419	619	419
Ronaldo Yoshio Akagui (i)	643	446	643	446
Contrato de mútuo Ricardo Aflalo	-	-	373	373
Contrato de mútuo Fábio Benedicto Folco	-	-	179	179
Impostos diferidos (ii)	12.435	-	-	-
Total	92.500	84.078	2.420	7.105

Notas Explicativas S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

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

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

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

11. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Instituição financeira	Garantias	Tipo	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
					31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CCB	Caixa Econômica Federal	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 3,91% a.a	1.500	3.500	1.500	3.500
SFH	Caixa Econômica Federal	Não há	Projetos	Até 11% a.a.	-	-	15.247	16.063
Finame	Santander	Não há	Projetos	Selic + 5,54% a.a.	-	-	4.431	13.579
Finame	Sofisa	Não há	Projetos	Selic + 7,28% a.a.	-	-	2.174	-
CCB	Banco Daycoval	FGI BNDES	Corporativa	14,02% a.a.	101	663	101	663
CCB	Banco ABC	FGI BNDES	Corporativa	CDI + 6,73% a.a.	3.447	5.735	3.447	5.735
CCB	Banco PINE	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 8,02% a.a.	1.250	4.255	1.250	4.255
CCB	Banco Red Asset	AF Imóvel	Corporativo	Selic + 16,82% a.a.	-	20.843	-	20.843
CCB	Banco Inter	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	8.494	-	8.494	-
CCB	Banco Safra	AF Imóvel	Corporativa	CDI + 5,35% a.a.	4.268	-	4.268	-
Cheque especial	Caixa Econômica Federal	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	1.000	-	1.000
Cheque especial	Banco PINE	Não há	Corporativa	8% a.m.	559	102	559	102
Cheque especial	Banco Inter	Não há	Corporativa	8% a.m.	200	-	200	-
Cheque especial	Banco Santander	Não há	Corporativa	8% a.m.	-	-	-	1
Total					19.819	36.098	41.671	65.741
Circulante					10.000	14.550	16.164	33.479
Não circulante					9.819	21.548	25.507	32.262

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Evolução do Endividamento

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

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

Notas Explicativas A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os saldos podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	14.550	-	39.784
2024	10.000	9.792	16.165	14.201
2025	5.611	4.442	7.925	4.442
2026	2.481	4.442	7.709	4.442
2027	1.727	2.872	9.872	2.872
	19.819	36.098	41.671	65.741

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

Conforme determinado pelas normas contábeis vigentes a Administração da Companhia apresenta a análise de sensibilidade dos saldos relevantes, considerando:

- Cenário de variação da taxa de juros provável estimada pela Administração:
- Taxa de juros estimada: 11% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros possível, com deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na variável de risco considerada como provável:
- Taxa de juros estimada: Aumento para 10% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remoto, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
- Taxa de juros estimada: Aumento para 9% ao ano.

Os impactos apresentados na tabela abaixo referem-se ao total do saldo devedor das dívidas em andamento.

Saldo	Risco de alta na taxa de juros	Controladora		
		11% a.a Provável	10% a.a Possível	9% a.a Remoto
19.819	Efeito contábil (custo / despesa)	2.180	1.982	1.784

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Fornecedores

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

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

13. Obrigações trabalhistas e tributárias

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

14. Contas a pagar

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

Notas Explicativas S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Adiantamentos de clientes e credores por imóveis compromissados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	1.937	848
Credores por imóveis compromissados (i)	4.592	4.592	193.703	183.210
Outros	8	-	8	-
Total	4.600	4.592	195.648	184.058
Circulante	-	-	29.035	9.036
Não circulante	4.600	4.592	166.613	175.022

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

16. Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Opea Securitizadora	(CRI - 1ª série)	AFI + CFR	IPCA + 11% a.a	68.817	-	68.817	-
Opea Securitizadora	(CRI - 2ª série)	AFI + CFR	CDI + 4,9% a.a	30.283	-	30.283	-
Travessia Securitizadora	(CRI - 39ª série)	AFI + CFR	CDI + 7% a.a	-	19.086	-	19.086
Travessia Securitizadora	(CRI - 60ª série)	AFI + CFR	CDI + 6,25 % a.a	-	30.157	-	30.157
Total				99.100	49.243	99.100	49.243
Gastos com emissão de dívida				(5.561)	-	(5.561)	-
Circulante				5.472	11.725	5.472	11.725
Não circulante				88.067	37.518	88.067	37.518

Evolução Certificado Recebíveis Imobiliários:

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

Notas Explicativas SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As parcelas dos CRI têm o seguinte cronograma de pagamento:

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

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

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

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

17. Provisões

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

- (i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculado com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração da Companhia. A estimativa foi realizada com base em informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas.

Notas Explicativas S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (ii) A Companhia, no curso normal de suas atividades, está sujeita a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 456 mil (R\$ 141 mil em 31 de dezembro de 2022) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia apontam para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, R\$ 7.468 milhões no Consolidado (R\$ 5.779 milhões em 31 de dezembro de 2022) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade de perda possível, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações contábeis.

18. Patrimônio líquido**(a) Capital**

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

	31/12/2023	31/12/2022
Número de quotas		
Ronaldo Yoshio Akagui	16.214.000	500.000
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	16.214.000	500.000
Total	32.428.000	1.000.000

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 3 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S/A.”).

De acordo com a Ata de assembleia registrada em 24 de novembro de 2016 a Kibutz Participações Ltda. transfere suas quotas ordinárias nominativas a Kibutz Administração e Participações S.A.

A Companhia estruturou o processo de registro CVM categoria A no qual foi concedido em 19 de julho de 2016, e atualmente está cadastrado sob o código “CVM 23957”.

Conforme reorganização societária realizada pela Companhia em 29 de novembro de 2020 “fato relevante” a Kibutz Administração e Participações S.A deixa de ser a holding operacional da Sugoi S.A, passando o controle para os sócios diretos.

Notas Explicativas SUGOI S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

(b) Lucros

De acordo com estatuto social, o lucro calculado no final de cada ano pode ser distribuído, retido (total ou parcialmente) ou capitalizadas, como determinado por todos os quotistas. Não há valor mínimo estabelecido para ser distribuído.

(c) Resultado por ações

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

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

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

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

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

Notas Explicativas S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Receita líquida

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

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

20. Despesas por natureza

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

Notas Explicativas S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Resultado financeiro, líquido

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

22. Projetos imobiliários em desenvolvimento

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

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

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

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

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

Notas Explicativas A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Seguros

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

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

24. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros**(a) Gerenciamento de riscos**

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

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

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

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

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

Notas Explicativas SUGOI S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de seus clientes, assim administra o risco de crédito por meio de um programa de qualificação e concessão de crédito.

Valor contábil	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes - 4	146.695	77.237

Risco de taxa de juros

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

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

Risco operacional

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

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

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

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

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

(b) Instrumentos financeiros

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

Valor contábil	Nota	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras com restrições	3	29.459	19.254
Contas a receber	4	146.695	77.237
Total		176.154	96.491

(c) Gestão de capital

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

(d) Instrumentos financeiros derivativos

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

25. Eventos subsequentes**a. Operação de Capital de Giro (CCB)**

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

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

Notas Explicativas**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

b. Autorregularização Incentivada

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.13, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este

método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

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

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

Obrigações tributárias e reconhecimento de IRPJ e CSLL diferidos

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

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

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

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

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

Estimativas contábeis

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

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

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

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos:

- ? Análise do aging list dos contratos correlacionando com os casos em que foram incluídos na provisão para risco de crédito e para

distrato;

? Obtenção de confirmações dos assessores jurídicos quanto ao andamento das demandas judiciais e administrativas e seus respectivos prognósticos;

? Avaliação das premissas utilizadas no cálculo das estimativas e recálculo;

? Avaliação das divulgações em notas explicativas.

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os

controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

? Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

? Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 10 de abril de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Viviane Alves Bauer
Contadora CRC 1 SP 253472/O-2

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

SUGOI S.A.
CNPJ/MF nº 13.584.310/0001-42
NIRE 35.300.489.276
(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações contábeis da Sugoi S.A. relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Sugoi S.A.
Ronaldo Yoshio Akagui
Presidente

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

SUGOI S.A.
CNPJ/MF nº 13.584.310/0001-42
NIRE 35.300.489.276
(Companhia Aberta)

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, declaramos para fins do disposto no inciso V do artigo 25 da Instrução CVM número 480 que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer da BDO RCS Auditores Independentes SS para as demonstrações contábeis da Sugoi S.A. referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Sugoi S.A.
Ronaldo Yoshio Akagui
Presidente