

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	7
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	8
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	17
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	18
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	21
---	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	42
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	45

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2015
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	1
Preferenciais	0
Total	1
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	136.784	15.111	2.006
1.01	Ativo Circulante	28.979	11.480	1.571
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.777	636	1.278
1.01.04	Estoques	22.917	9.429	9
1.01.06	Tributos a Recuperar	61	18	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	61	18	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.224	1.397	284
1.01.08.03	Outros	2.224	1.397	0
1.02	Ativo Não Circulante	107.805	3.631	435
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	82.049	2.241	428
1.02.01.04	Estoques	77.838	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.211	2.241	428
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	4.211	2.241	428
1.02.02	Investimentos	25.672	1.370	0
1.02.02.01	Participações Societárias	25.672	1.370	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	25.672	1.370	0
1.02.03	Imobilizado	84	20	7
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	84	20	7

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	136.784	15.111	2.006
2.01	Passivo Circulante	120.589	9.030	16
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2	7	4
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2	7	4
2.01.02	Fornecedores	330	4	3
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	330	4	3
2.01.05	Outras Obrigações	119.916	8.975	0
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	645	0	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	645	0	0
2.01.05.02	Outros	119.271	8.975	0
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	98.310	8.975	0
2.01.05.02.05	Contas a pagar	20.961	0	0
2.01.06	Provisões	341	44	9
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	341	44	9
2.01.06.01.05	Provisões para Perda em Investimentos	341	44	9
2.02	Passivo Não Circulante	11.635	4.019	2.050
2.02.02	Outras Obrigações	11.635	4.019	2.050
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	524	194
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	524	194
2.02.02.02	Outros	11.635	3.495	1.856
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	11.635	3.495	1.856
2.03	Patrimônio Líquido	4.560	2.062	-60
2.03.01	Capital Social Realizado	999	999	0
2.03.04	Reservas de Lucros	3.561	1.063	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	-60

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	58	0
3.03	Resultado Bruto	0	58	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	2.165	982	-60
3.04.01	Despesas com Vendas	-58	-26	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-823	-327	-51
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.046	1.335	-9
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.165	1.040	-60
3.06	Resultado Financeiro	333	88	0
3.06.01	Receitas Financeiras	346	100	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-13	-12	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.498	1.128	-60
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-5	0
3.08.01	Corrente	0	-5	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.498	1.123	-60
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.498	1.123	-60

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	2.498	1.123	-60
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.498	1.123	-60

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.873	-1.784	-341
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-548	-207	-51
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	2.498	1.128	-60
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-3.046	-1.335	9
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.421	-1.572	-290
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-91.326	-9.420	-9
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-43	-18	0
6.01.02.04	Créditos diversos	-827	-1.113	-284
6.01.02.11	Obrigações trabalhistas e tributárias	-5	3	0
6.01.02.12	Fornecedores	326	1	3
6.01.02.13	Contas a pagar	20.961	0	0
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	89.335	8.975	0
6.01.03	Outros	0	-5	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-21.023	-13	-7
6.02.01	Capital em controladas líquido	-20.959	0	0
6.02.03	Imobilizado	-64	-13	-7
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.291	1.155	1.626
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e conta corrente com sociedade por conta participação	8.140	1.639	1.856
6.03.02	Partes relacionadas	-1.849	-1.483	169
6.03.03	Aumento de capital	0	999	0
6.03.04	Lucros distribuídos	0	0	-399
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.141	-642	1.278
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	636	1.278	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.777	636	1.278

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(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	999	0	1.063	0	0	2.062
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	999	0	1.063	0	0	2.062
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	2.498	0	0	2.498
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	2.498	0	0	2.498
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	999	0	3.561	0	0	4.560

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(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	0	0	0	-60	0	-60
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	-60	0	-60
5.04	Transações de Capital com os Sócios	999	0	0	0	0	999
5.04.01	Aumentos de Capital	999	0	0	0	0	999
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.063	60	0	1.123
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	1.063	60	0	1.123
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	999	0	1.063	0	0	2.062

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(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	0	0	399	0	0	399
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	399	0	0	399
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-399	0	0	-399
5.04.06	Dividendos	0	0	-399	0	0	-399
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-60	0	-60
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-60	0	-60
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	-60	0	-60

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	0	60	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	60	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-881	-353	-51
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-881	-353	-51
7.03	Valor Adicionado Bruto	-881	-293	-51
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-881	-293	-51
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.392	1.435	-9
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.046	1.335	-9
7.06.02	Receitas Financeiras	346	100	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.511	1.142	-60
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.511	1.142	-60
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	7	0
7.08.02.01	Federais	0	7	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13	12	0
7.08.03.01	Juros	13	12	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.498	1.123	-60
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.498	1.123	-60

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	156.638	34.354	12.844
1.01	Ativo Circulante	74.305	33.008	12.706
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.986	4.279	1.337
1.01.03	Contas a Receber	2.505	1.799	0
1.01.04	Estoques	61.711	24.922	10.693
1.01.06	Tributos a Recuperar	80	19	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	80	19	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.023	1.989	676
1.01.08.03	Outros	4.023	1.989	0
1.02	Ativo Não Circulante	82.333	1.346	138
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	82.131	1.326	131
1.02.01.04	Estoques	77.838	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.293	1.326	131
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	4.293	1.326	131
1.02.03	Imobilizado	202	20	7
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	202	20	7

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	156.638	34.354	12.844
2.01	Passivo Circulante	137.385	24.917	9.876
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5	2	6
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5	2	6
2.01.02	Fornecedores	1.115	67	6
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.115	67	6
2.01.03	Obrigações Fiscais	92	78	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	92	78	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	843	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	843	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	135.330	24.770	9.864
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	47	0	0
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	47	0	0
2.01.05.02	Outros	135.283	24.770	9.864
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	113.314	24.656	9.864
2.01.05.02.05	Contas a pagar	21.969	114	0
2.02	Passivo Não Circulante	14.481	7.375	3.028
2.02.02	Outras Obrigações	13.886	7.106	3.028
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	357
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	357
2.02.02.02	Outros	13.886	7.106	2.671
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	13.886	7.106	2.671
2.02.03	Tributos Diferidos	467	228	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	467	228	0
2.02.04	Provisões	128	41	0
2.02.04.02	Outras Provisões	128	41	0
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	128	41	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.772	2.062	-60

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2.03.01	Capital Social Realizado	999	999	0
2.03.02	Reservas de Capital	3.561	1.063	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	-60
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	212	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.270	5.170	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.566	-3.637	0
3.03	Resultado Bruto	3.704	1.533	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.584	-496	-59
3.04.01	Despesas com Vendas	-383	-34	-4
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.201	-462	-55
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.120	1.037	-59
3.06	Resultado Financeiro	382	91	-1
3.06.01	Receitas Financeiras	449	104	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-67	-13	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.502	1.128	-60
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4	-5	0
3.08.01	Corrente	-4	-5	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.498	1.123	-60
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.498	1.123	-60
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.498	1.123	-60

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.498	1.123	-60
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.498	1.123	-60
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.498	1.123	-60

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.025	-927	-1.557
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.590	1.169	-60
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	2.502	1.128	-60
6.01.01.03	Provisão para garantia de obra	87	41	0
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	1	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.611	-2.091	-1.497
6.01.02.01	Contas a receber	-706	-1.799	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-114.627	-14.229	-10.693
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-61	-19	0
6.01.02.04	Créditos diversos	-2.034	-1.313	-676
6.01.02.11	Obrigações trabalhistas e tributárias	256	302	2
6.01.02.12	Fornecedores	1.048	61	6
6.01.02.13	Contas a pagar	21.855	114	0
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	88.658	14.792	9.864
6.01.03	Outros	-4	-5	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4	-5	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-183	-13	-7
6.02.03	Imobilizado	-183	-13	-7
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.915	3.882	2.901
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e conta corrente com sociedade por conta participação	7.623	4.435	2.671
6.03.02	Partes relacionadas	-2.920	-1.552	629
6.03.03	Aumento de capital	0	999	0
6.03.04	Lucros dsitribuidos	0	0	-399
6.03.05	Aumento de capital de não controladores em controlada	212	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.707	2.942	1.337
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.279	1.337	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.986	4.279	1.337

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(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	999	0	1.063	0	0	2.062	0	2.062
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	999	0	1.063	0	0	2.062	0	2.062
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	212	212
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	212	212
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	2.498	0	0	2.498	0	2.498
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	2.498	0	0	2.498	0	2.498
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	999	0	3.561	0	0	4.560	212	4.772

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(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	0	0	0	-60	0	-60	0	-60
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	-60	0	-60	0	-60
5.04	Transações de Capital com os Sócios	999	0	0	0	0	999	0	999
5.04.01	Aumentos de Capital	999	0	0	0	0	999	0	999
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.063	60	0	1.123	0	1.123
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	1.063	60	0	1.123	0	1.123
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	999	0	1.063	0	0	2.062	0	2.062

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(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	0	0	399	0	0	399	0	399
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	399	0	0	399	0	399
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-399	0	0	-399	0	-399
5.04.06	Dividendos	0	0	-399	0	0	-399	0	-399
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-60	0	-60	0	-60
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-60	0	-60	0	-60
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	-60	0	-60	0	-60

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	10.908	5.495	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	10.908	5.495	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.149	-4.133	-59
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.566	-3.637	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.583	-496	-59
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.759	1.362	-59
7.04	Retenções	-1	0	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.758	1.362	-59
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	449	104	0
7.06.02	Receitas Financeiras	449	104	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.207	1.466	-59
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.207	1.466	-59
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	642	330	0
7.08.02.01	Federais	642	330	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	67	13	1
7.08.03.01	Juros	67	13	1
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.498	1.123	-60
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.498	1.123	-60

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31.12.2015

Atendendo aos dispositivos legais e estatutários, a Administração da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. (“Sugoi”) apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e do Conselho Fiscal, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Mensagem da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados operacionais e econômico-financeiros da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A referentes ao exercício 2015 e ao quarto trimestre do ano (4T15).

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

O ano de 2015 foi desafiador para o mercado imobiliário em decorrência de um cenário econômico conturbado, a Sugoi em contrapartida a esse cenário apresenta um bom resultado em consonância com suas estimativas.

Algumas decisões foram extremamente importantes para que a companhia obtivesse tais resultados. Quais sejam:

- (i) Lançamento de projetos em regiões de demanda elevada.
- (ii) Disciplina nos custos e na execução das obras em andamento.
- (iii) Aquisição de novos terrenos “Landbank” – em Cidades estratégicas.
- (iv) Obtenção de Licenciamento/Aprovação de Projetos dentro dos prazos previstos nas metas.
- (v) Estrutura operacional otimizada com foco na redução de custos e aumento de índice de eficiência.

Acreditamos em nosso modelo de negócio que tem foco principal no segmento da primeira moradia. O segmento de primeira moradia consiste na realização de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico. Neste sentido a Companhia visa oferecer produtos de boa qualidade, associando melhor custo benefício, contando ainda com projetos inteligentes que apostam em segurança conforto inovação a preços acessíveis, e, buscando sempre, aumentar os níveis de excelência.

A Companhia agradece a todos que direta, ou indiretamente, (clientes, colaboradores, parceiros de negócios, instituições financeiras, dentre outros), que acreditaram e acreditam em nosso trabalho e desenvolvimento.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional e Financeiro

Lançamentos e Vendas Contratadas

A Companhia realizou 2 lançamentos no ano de 2015. O foco da Sugoi está direcionado para a execução dos empreendimentos em andamento e estruturação de banco de terrenos que proporcione novos lançamentos. No ano de 2015, as vendas contratadas brutas foram de R\$ 33,3 milhões.

Projetos em Construção

Encerramos o ano com 2 projetos em construção (execução das obras). O cronograma de entrega demonstra que serão entregues dentro do prazo estimado, sendo 1(um) no próprio ano de 2016, tais projetos totalizam o VGV de R\$ 69,1 milhões.

Banco de Terrenos

Em 31 de dezembro de 2015, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 1,6 bilhões. Do total do landbank composto pela Companhia, o planejamento aponta para o lançamento efetivo dos empreendimentos dentro dos próximos três anos (banco de terreno de curto prazo).

Receita Operacional

A receita operacional líquida totalizou R\$ 10,2 milhões em 2015, um aumento de 51 % em relação a 2014, principalmente em função dos novos lançamentos e o aumento das vendas líquidas no ano.

Custos dos Imóveis

Em 2015, o custo dos imóveis totalizou R\$ 6,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 3,6 milhões em 2014, um aumento de 55 % relacionado principalmente a evolução dos empreendimentos e lançamentos de projetos no período.

Despesas com Comercialização, Gerais e Administrativas

No ano de 2015, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 383 mil, apresentando um aumento quando comparado ao R\$ 34 mil de 2014, principalmente devido ao fato da Companhia efetivar lançamento de novos projetos no ano.

As despesas gerais e administrativas líquidas de depreciação e amortização totalizaram R\$ 1,2 milhões em 2015, um aumento quando comparado aos R\$ 462 mil de 2014, em função do aumento da capacidade operacional da Companhia.

Lucro Bruto

Em 2015, o lucro bruto ficou positivo em R\$ 3,7 milhões, devido ao controle de custo e a o objetivo principal da Companhia na obtenção de margem bruta, para absorver os gastos operacionais e gerar o lucro líquido e operacional.

Lucro do Exercício

Em 2015 reportamos um lucro líquido de R\$ 2,5 milhões, o resultado foi positivo devido ao objetivo principal da Companhia que é de gerar retorno maior que o custo de capital aplicado pelos seus acionistas para sua continuidade operacional.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Reinvestimento de Lucros e Distribuição de Dividendos

Em 31 de dezembro de 2015, não foram propostos dividendos a pagar, todo saldo de lucros dos exercícios foram destinados a Reserva de Lucros.

Recursos Humanos

A Companhia encerrou o ano de 2015 com 29 colaboradores diretos. A Companhia oferece a seus funcionários pacote de benefícios compatível com o mercado se comparado a empresas de seu porte, e está ajustando programa de remuneração variável, associado ao desempenho da Companhia.

Auditores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a BDO RCS Auditores Independentes para prestação de serviços auditoria de suas demonstrações financeiras.

Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

Cláusula Compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

São Paulo, 25 de fevereiro 2016.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

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

A Empresa, constituída em 04 de abril de 2011, é uma sociedade Limitada, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.470, 2º andar, Conjunto 206, 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 e com gestão e a administração de empreendimentos residenciais de padrão médio e econômico, visando oferecer produtos de excelente qualidade com melhor custo benefício do mercado, projetos inteligentes que apostam em segurança conforto inovação e preços acessíveis

A Empresa 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 Empresa 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.

Atualmente, a Empresa está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Mauá, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto e Caçapava, todas no estado de São Paulo e com mais de 10.000 unidades em desenvolvimento e execução.

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

A Empresa 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 Empresa, que contribuem para uma melhor gestão e controle de custos.

1.2 Reapresentação das demonstrações contábeis

Visando o cumprimento das exigências para o pedido de registro de emissor na CVM, as demonstrações contábeis da Empresa e das suas controladas, foram adequadas às normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) conforme apresentadas a seguir e inclusão das Demonstrações do resultado abrangente e do valor adicionado referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

- i) A Nota no 2 que trata da apresentação das demonstrações contábeis menciona às práticas contábeis adotadas pela Empresa na elaboração das demonstrações contábeis, adicionando as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
- ii) Apresentação das demonstrações do Valor Adicionado (DVA), conforme determina o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado;
- iii) Apresentação da nota de resultado por ação, conforme determina o CPC 41 - Resultado por ação, na Nota no 18. A Empresa apresenta o cálculo do resultado por ação segregado entre básico e diluído.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Resumo das principais políticas contábeis

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

2.1 Base de preparação

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo. A Empresa opera no Brasil e o real é a moeda funcional e de apresentação, não tendo realizado operações em moeda estrangeira.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa 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, provisão para 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 devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa 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 Empresa 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, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.9.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Demonstrações contábeis individuais

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações contábeis consolidadas.

Nas demonstrações contábeis individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Os encargos financeiros incorridos sobre determinados empréstimos e financiamentos, cujos recursos foram empregados pela controladora na compra de terrenos e na construção dos empreendimentos das sociedades controladas e controladas em conjunto, são capitalizados e apresentados nas demonstrações contábeis individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações contábeis consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações contábeis consolidadas, estão apresentados na rubrica de imóveis a comercializar e são levados à rubrica de custos das unidades vendidas à medida em que as correspondentes unidades são vendidas. O reflexo da realização dos encargos financeiros nas demonstrações contábeis consolidadas é registrado nas demonstrações contábeis individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

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

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 Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Empresa em sua sociedade controlada ou controlada em conjunto. A Empresa 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 Empresa 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.

No caso da Empresa, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, apenas pela avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto, pelo método da equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seria pelo custo ou valor justo.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.1.1 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) nas quais a Empresa tem o controle. A Empresa controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno 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 Empresa. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Empresa deixa de ter o controle.

As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Empresa e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Empresa e das seguintes sociedades controladas e respectiva participação percentual na data das demonstrações contábeis:

Controladas e controladas em conjunto diretas	Percentual de participação	
	2015	2014
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	100%	100%
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	100%	100%
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	99%	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	99%	-

(b) Transações com participações de não controladores

A Empresa 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 acumulados".

Quando a Empresa deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada 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 *joint venture* ou um ativo financeiro.

As participações minoritárias são demonstradas no patrimônio líquido.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Empreendimentos controlados em conjunto

Os investimentos em *joint ventures* são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

Os ganhos não realizados com as *joint ventures* 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 Empresa.

2.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

2.3 Ativos financeiros

2.3.1 Classificação

Os ativos financeiros da Empresa estão classificadas na categoria de empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Esta categoria compreende ativos financeiros não derivativos, recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. Eles estão incluídos no ativo circulante, quando os vencimentos não são maiores do que 12 meses após o final do período de relatório. Os recebíveis da Empresa compreendem "Contas a receber", "Demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa". Recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

2.4 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.

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.

2.5 Imóveis para venda

A parcela registrada no estoque corresponde ao custo incorrido na fase atual da construção de unidades 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.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

2.6 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.

2.7 Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Empresa 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.

2.8 Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. 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 Empresa 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.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

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 2.9).

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.9 Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela venda das unidades vendidas no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, abatimentos e descontos.

A Empresa reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda assinados, quando critérios específicos tiverem sido atendidos, como segue:

(a) Receita de incorporação imobiliária

Para o reconhecimento de receitas relacionadas às unidades vendidas, a Empresa adotou os procedimentos estabelecidos pelo CPC 30 - "Receita", mais especificamente, os procedimentos relativos ao reconhecimento de receitas provenientes da venda de propriedades com transferência contínua dos riscos e benefícios mais significativos de propriedade. A classificação dos contratos de venda dos projetos, para os fins da aplicação da norma relacionada, foi baseado na Orientação OCPC 04, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às empresas brasileiras de desenvolvimento imobiliário.

Com base nas normas supracitadas e, levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis estabelecidas pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados:

- . O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- . É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (PoC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- . Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade da Empresa ou do adquirente do imóvel, dependendo das condições de cada contrato de venda. Quando de responsabilidade da Empresa, os valores pagos são classificados na rubrica "Despesas com vendas a apropriar" e amortizadas em contrapartida das "Despesas comerciais" com base no PoC.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados, afetando o PoC, são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam então a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Receita de juros

A receita de juros é reconhecida pelo regime de competência, utilizando o método de juros efetivos.

2.10 Capital social e distribuição de lucros

As quotas representativas do capital social correspondem ao valor nominal de 1 (um) real cada totalizando 1.000.000 quotas.

As distribuições de dividendos aos sócios da Empresa são reconhecidos como passivo quando aprovado pelos quotistas.

3 Principais estimativas e julgamentos

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.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

A Empresa usa o método de Porcentagem de Conclusão (PoC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária em construção. O uso do método PoC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(a) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Empresa segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****4 Gestão de risco financeiro**

As atividades da Empresa estão expostas aos seguintes riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de taxa de juros sobre: (ii) financiamento imobiliário, (ii) financiamento de fluxo de caixa), risco de preço, risco de crédito e risco de liquidez. A Empresa não utiliza instrumentos financeiros derivativos para proteção das exposições de risco.

(a) Risco de crédito

O risco de crédito é avaliado como insignificante, face as unidades estarem em construção e não serão entregues aos clientes em caso de estarem em inadimplência.

(b) Risco de liquidez

Este é o risco de a Empresa não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume de recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez de caixa, premissas de desembolsos e recebimentos futuros são determinados e monitorados em uma base diária.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos conta-movimento	5	-	1.085	2.322
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	3.772	636	4.901	1.957
Total de caixa e equivalentes de caixa	3.777	636	5.986	4.279

6 Contas a receber

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
Receita de vendas apropriada	16.152	5.435
(-) Valor recebido	(13.647)	(3.636)
	2.505	1.799
Circulante	2.505	1.799

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	2015	2014
Contas a receber de vendas apropriadas	16.152	5.435
Receita de vendas a apropriar (*)	30.729	15.856
Total de contas a receber	46.881	21.291

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

A expectativa dos anos de realização das contas a receber, sem considerar os efeitos dos ajustes a valor presente, estão resumidas abaixo:

Ano	2015	2014
2015	24.601	8.464
2016	22.280	12.827
	46.881	21.291

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.

7 Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Terrenos para incorporação (i)	100.755	9.429	133.838	21.956
Imóveis em construção	-	-	5.711	2.966
Atividade de incorporação	100.755	9.429	139.549	24.922
Circulante	22.917	9.429	61.711	24.922
Não circulante	77.838	-	77.838	-

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

	2015	2014
Custo total incorrido	15.786	6.562
Custo apropriado de unidades vendidas	(10.075)	(3.596)
Custo de unidades em estoque	5.711	2.966

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****8 Créditos diversos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Adiantamentos a fornecedores	1.073	398	2.867	990
Adiantamentos de aluguéis	13	-	13	-
Cheques em cobrança	1.000	999	1.000	999
Outros	138	-	143	-
	2.224	1.397	4.023	1.989

Notas Explicativas

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Investimento

Controlada 2014	Investimento	Investimento a integralizar	Equivalência patrimonial 2014	Provisão para perda em 2014	Saldo final de investimento	Equivalência patrimonial 2015	Provisão para perda em 2015	Adição de investimentos	Saldo final de investimento
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda. Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	1	(1)	1.377	-	1.370	2.657	-	-	4.027
Residencial Monte Serrat SPE Ltda. Haifa Investimentos e Participações Ltda. Residencial São Mareus SPE Ltda. Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	10	(10)	(41)	(43)	-	(298)	(341)	-	-
	1	(1)	-	-	-	687	-	-	687
	1	(1)	(1)	(1)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	13.533	13.533
	-	-	-	-	-	-	-	7.424	7.424
Total	13	(13)	1.335	(44)	1.370	3.046	(341)	20.957	25.672

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****10 Partes relacionadas**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ativo não circulante	4.211	2.241	4.293	1.326
Passivo circulante	(645)	-	(47)	-
Passivo não circulante	-	(524)	-	-
	3.566	1.717	4.246	1.326

Descrição (ativo)	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Silvio Rosolem	-	583	-	583
Flávia Akagui	-	588	-	588
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	-	135	-	135
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	212	935	230	-
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	55	-	120	-
Kibutz Adm. e Partic. Ltda.	3.927	-	3.927	-
Outros	17	-	16	20
Total	4.211	2.241	4.293	1.326

Descrição (passivo)	Controladora		Consolidado
	2015	2014	2015
Sugoi Construções	47	-	47
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda	598	524	-
Total	645	524	47

Os saldos das contas mantidos com sociedades controladas e controladas em conjunto representam operações de empréstimos na forma de mútuos em conta-corrente, sem a incidência de encargos financeiros e não possuem vencimento predefinido.

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**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****10.1 Conta corrente com sociedade por conta de participação**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Conta corrente com Sociedade por conta de participação	11.635	3.495	13.886	7.106
Não circulante	11.635	3.495	13.886	7.106

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

10.2 Empréstimos e financiamentos

Descrição	Consolidado
	2015
Empréstimos Banco Bradesco	843
Circulante	843

Os empréstimos foram obtido na modalidade de capital de giro, com a taxa de 21,69% ao ano, e o vencimento ocorrerá no primeiro trimestre de 2016.

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****11 Obrigações trabalhistas e tributárias**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Obrigações trabalhistas	-	2	5	2
Impostos retidos na fonte	2	5	43	6
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	49	72
Regime especial tributário (RET) Diferido	-	-	467	228
	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>564</u>	<u>308</u>
Circulante	2	7	97	80
Não circulante	-	-	467	228

12 Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	1.653	14
Permutas físicas (*)	98.310	8.975	111.661	24.642
	<u>98.310</u>	<u>8.975</u>	<u>113.314</u>	<u>24.656</u>

(*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Empresa realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo, como estoque de terrenos para incorporação, em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias.

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****13 Contas a pagar e provisões****13.1 Contas a pagar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Aquisição de participações societárias				
(i)	20.958	-	20.958	-
Terreno	-	-	1.000	-
Outras contas a pagar	3	-	11	114
Circulante	20.961	-	21.969	114

(i) Valor referente a aquisição das empresas Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. pelo valor de R\$ 13.533 e R\$ 7.425, respectivamente. Os valores serão pagos através de notas promissórias.

13.2 Provisões

	2015	2014
Provisão para garantia (i)	128	41
	128	41

(i) Provisão de garantia - constituída durante o período de construção do empreendimento, para cobrir os custos estimados a serem incorridos durante o período de cinco anos após a conclusão do projeto.

14 Patrimônio líquido**(a) Capital**

O capital compreende 1.000.000 quotas (2013 - 1000) parcialmente integralizado e distribuídas da seguinte forma:

	2015	2014
Número de quotas		
Silvio Rosolem	-	500.000
Flávia Costa Akagui	-	500.000
Kibutz Administração e Participações Ltda	999.900	-
Kibutz Participações Ltda	100	-
	1.000.000	1.000.000

Conforme 6ª alteração de contrato social realizada em 24 de novembro de 2015 os sócios Silvio Rosolem e Flavia Akagui cedem e transferem suas quotas, conforme apresentado no quadro acima.

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****(b) Lucros**

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

15 Lucro bruto

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita de imóveis	-	-	10.908	5.435
Receita de serviços	-	60	-	60
Vendas canceladas				
Receita operacional bruta				
Impostos incidentes	-	(2)	(638)	(325)
Receita operacional líquida	-	58	10.270	5.170
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(6.479)	(3.596)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(87)	(41)
Lucro bruto	-	58	3.704	1.533
Percentual da margem bruta	-	100%	36,07%	29,07%

16 Despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Despesas comerciais				
Comissões	-	(12)	(231)	(12)
Propaganda e publicidade	(24)	(14)	(49)	(22)
Outras despesas comerciais	(34)	-	(103)	-
	(58)	(26)	(383)	(34)
Despesas gerais e administrativas				
Assessoria e consultoria	(471)	(105)	(702)	(134)
Despesas com pessoal	(43)	(23)	(43)	(22)
Despesas com aluguéis	(82)	(65)	(100)	(66)
Despesas com materiais de escritório	(212)	(127)	(277)	(220)
Outras despesas administrativas	(15)	(7)	(79)	(20)
	(823)	(327)	(1.201)	(462)

Notas Explicativas**SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2015 e 2014****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****17 Projetos imobiliários em desenvolvimento**

Descrição	2015	2014
Venda contratada a apropriar (Nota 6)	30.729	15.856
Contribuições sobre as vendas	(1.229)	(634)
	29.500	15.222
Custo a incorrer das unidades vendidas	(19.490)	(10.256)
	10.010	4.966
Percentual da margem bruta a apropriar	33,9%	32,6%

(a) A tabela abaixo mostra os resultados apropriados do projeto em construção.

Descrição	2015	2014
Receita apropriada (Nota 6)	16.152	5.435
Contribuições incidentes sobre receita	(638)	(323)
	15.514	5.112
Custo apropriado (Nota 7)	(10.075)	(3.596)
Lucro bruto	5.439	1.510
Margem bruta apropriada - %	35,06%	29,66%

(b) A tabela abaixo mostra o custo total orçado a incorrer no projeto.

Descrição	2015	2014
Unidades vendidas em construção	19.490	10.256
Unidades não vendidas em construção	4.833	8.458
Custo orçado a incorrer	24.323	18.714
Estoque imóveis em construção	5.711	2.966
Custo total a ser apropriado no futuro	30.034	21.680

18. Resultado por ação

Conforme requerido pelo CPC 41 – Resultado por Ação, a tabela a seguir reconcilia o resultado aos montantes usados para calcular o lucro por ação básico:

Controladora e consolidado	Exercício findo em 31 de dezembro de	
	2015	2014
Lucro líquido do exercício	2.497.737	1.122.823
Ações	1.000.000	1.000.000
Resultado por ações – Básico – R\$	2,498	1,123

Diluído: A Empresa e sua controlada não apresentaram o cálculo do Resultado por ação – diluído conforme requerido pelo CPC – 41, em razão de não existirem fatores de diluição das ações ordinárias.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e Administradores da
Sugoi Incorporadora e Construtora Ltda.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sugoi Incorporadora e Construtora Ltda. ("Empresa"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente, se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente, se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em nossa opinião as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sugoi Incorporadora e Construtora Ltda., em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 3.2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Reapresentação das demonstrações contábeis

Em 25 de fevereiro de 2016, emitimos originalmente nosso relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2015. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.2., as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram ajustadas com o objetivo de aprimoramento das divulgações das notas explicativas e da apresentação da Demonstração do resultado abrangente e da Demonstração do valor adicionado, em razão da adoção de práticas consistentes as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nossa opinião não contém modificação em relação a

esse assunto.

Demonstração do valor adicionado

Examinamos também a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) individual e consolidada, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, preparada sob a responsabilidade da Administração da Empresa, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

São Paulo, 21 de junho de 2016.

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

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA 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 financeiras da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

Sugoi Incorporadora e Construtora S.A

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Castelo Branco Cavalcanti
Diretor de Engenharia

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA 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 S/S para as Demonstrações Financeiras da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2015.

Sugoi Incorporadora e Construtora S.A

Ronaldo Yoshio Akagui
Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Guilherme Castelo Branco Cavalcanti
Diretor de Engenharia