

## 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 - 01/01/2017 à 31/12/2017	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	15
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	21
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	22
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24
---	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	51
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	55
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2017</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	1.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2015</b>
1	Ativo Total	77.275	143.776	136.784
1.01	Ativo Circulante	16.796	15.923	28.979
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	81	25	3.777
1.01.04	Estoques	4.719	14.196	22.917
1.01.06	Tributos a Recuperar	140	67	61
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	140	67	61
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	11.856	1.635	2.224
1.01.08.03	Outros	11.856	1.635	2.224
1.02	Ativo Não Circulante	60.479	127.853	107.805
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	25.162	92.459	82.049
1.02.01.04	Estoques	0	81.758	77.838
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	25.162	10.701	4.211
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	25.162	10.701	4.211
1.02.02	Investimentos	35.096	35.126	25.672
1.02.02.01	Participações Societárias	35.096	35.126	25.672
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	35.096	35.126	25.672
1.02.03	Imobilizado	221	268	84
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	221	268	84

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2015</b>
2	Passivo Total	77.275	143.776	136.784
2.01	Passivo Circulante	42.063	34.884	120.589
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4	12	2
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4	12	2
2.01.02	Fornecedores	92	44	330
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	92	44	330
2.01.03	Obrigações Fiscais	504	52	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	504	52	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.217	2.165	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.217	2.165	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.217	2.165	0
2.01.05	Outras Obrigações	38.225	32.354	119.916
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	15.515	343	645
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	15.515	343	645
2.01.05.02	Outros	22.710	32.011	119.271
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	3.800	14.100	98.310
2.01.05.02.05	Contas a pagar	18.910	17.911	20.961
2.01.06	Provisões	1.021	257	341
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.021	257	341
2.01.06.01.05	Provisões para Perda em Investimentos	1.021	257	341
2.02	Passivo Não Circulante	29.978	97.374	11.635
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	17.829	2.962	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	37	2.962	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	37	2.962	0
2.02.01.02	Debêntures	17.792	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	12.149	94.412	11.635
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.744	1.158	0
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	1.744	1.158	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2015</b>
2.02.02.02	Outros	10.405	93.254	11.635
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.405	11.496	11.635
2.02.02.02.04	Adiantamentos de clientes e outros	0	81.758	0
2.03	Patrimônio Líquido	5.234	11.518	4.560
2.03.01	Capital Social Realizado	1.000	1.000	999
2.03.04	Reservas de Lucros	4.234	10.518	3.561
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	4.034	10.318	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.791	6.837	2.165
3.04.01	Despesas com Vendas	-161	-85	-58
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.698	-2.663	-823
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.133	-1	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.065	9.586	3.046
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.791	6.837	2.165
3.06	Resultado Financeiro	-1.021	223	333
3.06.01	Receitas Financeiras	327	320	346
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.348	-97	-13
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.812	7.060	2.498
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-472	-103	0
3.08.01	Corrente	-472	-103	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.284	6.957	2.498
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.284	6.957	2.498

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-6.284	6.957	2.498
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.284	6.957	2.498

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.798	-2.938	17.873
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.172	-2.493	-548
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-6.284	7.060	2.498
6.01.01.02	Depreciação e amortização	47	33	0
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	5.065	-9.586	-3.046
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.626	-342	18.421
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	91.235	4.801	-91.326
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-73	-6	-43
6.01.02.04	Créditos diversos	-10.221	589	-827
6.01.02.11	Obrigações trabalhistas e tributárias	444	62	-5
6.01.02.12	Fornecedores	48	-286	326
6.01.02.13	Contas a pagar	999	-3.050	20.961
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-92.058	-2.452	89.335
6.01.03	Outros	0	-103	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-103	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.271	-169	-21.023
6.02.01	Capital em controladas líquido	-4.271	48	-20.959
6.02.03	Imobilizado	0	-217	-64
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	15.125	-645	6.291
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e conta corrente com sociedade por conta participação	18.197	4.988	8.140
6.03.02	Partes relacionadas	1.297	-5.634	-1.849
6.03.03	Aumento de capital	0	1	0
6.03.05	Pagamento empréstimos financiamentos e outros	-4.369	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	56	-3.752	3.141
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	25	3.777	636
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	81	25	3.777

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.000	0	10.518	0	0	11.518
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	0	10.518	0	0	11.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.284	0	-6.284
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.284	0	-6.284
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	0	10.518	-6.284	0	5.234

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	999	0	3.561	0	0	4.560
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	999	0	3.561	0	0	4.560
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1	0	0	0	0	1
5.04.01	Aumentos de Capital	1	0	0	0	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	6.757	0	0	6.757
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	6.757	0	0	6.757
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	200	0	0	200
5.06.04	Reserva Legal	0	0	200	0	0	200
5.07	Saldos Finais	1.000	0	10.518	0	0	11.518

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	1.392	-2.098	-881
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.741	-2.097	-881
7.02.04	Outros	3.133	-1	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.392	-2.098	-881
7.04	Retenções	-47	-33	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-47	-33	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.345	-2.131	-881
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-4.738	9.906	3.392
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.065	9.586	3.046
7.06.02	Receitas Financeiras	327	320	346
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-3.393	7.775	2.511
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-3.393	7.775	2.511
7.08.01	Pessoal	315	427	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	106	100	0
7.08.01.04	Outros	209	327	0
7.08.01.04.01	Honorários de diretoria	209	327	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	472	103	0
7.08.02.01	Federais	472	103	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.104	288	13
7.08.03.01	Juros	1.348	97	13
7.08.03.02	Aluguéis	756	191	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.284	6.957	2.498
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.284	6.957	2.498

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2015</b>
1	Ativo Total	232.433	174.724	156.638
1.01	Ativo Circulante	109.397	86.627	74.305
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.320	4.275	5.986
1.01.03	Contas a Receber	4.510	10.932	2.505
1.01.04	Estoques	83.471	66.609	61.711
1.01.06	Tributos a Recuperar	189	111	80
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	189	111	80
1.01.07	Despesas Antecipadas	619	629	0
1.01.07.01	Despesas com vendas a apropriar	619	629	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	18.288	4.071	4.023
1.01.08.03	Outros	18.288	4.071	4.023
1.02	Ativo Não Circulante	123.036	88.097	82.333
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	122.293	87.802	82.131
1.02.01.04	Estoques	115.054	81.758	77.838
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	7.239	6.044	4.293
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	7.239	6.044	4.293
1.02.03	Imobilizado	743	295	202
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	743	295	202

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2015</b>
2	Passivo Total	232.433	174.724	156.638
2.01	Passivo Circulante	78.496	59.245	137.385
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	19	45	5
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	19	45	5
2.01.02	Fornecedores	2.411	2.538	1.115
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.411	2.538	1.115
2.01.03	Obrigações Fiscais	980	1.104	92
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	980	1.104	92
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.591	2.496	843
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.591	2.496	843
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.591	2.496	843
2.01.05	Outras Obrigações	72.495	53.062	135.330
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	47
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0	47
2.01.05.02	Outros	72.495	53.062	135.283
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	51.795	34.954	113.314
2.01.05.02.05	Contas a pagar	20.700	18.108	21.969
2.02	Passivo Não Circulante	147.182	102.170	14.481
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	17.829	2.962	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	37	2.962	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	37	2.962	0
2.02.01.02	Debêntures	17.792	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	128.127	97.933	13.886
2.02.02.02	Outros	128.127	97.933	13.886
2.02.02.02.03	Conta corrente com sociedade por conta de participação	13.429	13.975	13.886
2.02.02.02.04	Adiantamentos de clientes e outros	114.198	83.958	0
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	500	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	560	829	467

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2015</b>
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	560	829	467
2.02.04	Provisões	666	446	128
2.02.04.02	Outras Provisões	666	446	128
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	666	446	128
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.755	13.309	4.772
2.03.01	Capital Social Realizado	1.000	1.000	999
2.03.04	Reservas de Lucros	4.234	10.518	3.561
2.03.04.01	Reserva Legal	200	200	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	4.034	10.318	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.521	1.791	212

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	22.624	40.721	10.270
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.633	-28.638	-6.566
3.03	Resultado Bruto	991	12.083	3.704
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.937	-4.344	-1.584
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.450	-1.346	-383
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.039	-3.056	-1.201
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.543	277	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	9	-219	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.946	7.739	2.120
3.06	Resultado Financeiro	-2.092	-147	382
3.06.01	Receitas Financeiras	500	508	449
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.592	-655	-67
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.038	7.592	2.502
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-516	-121	-4
3.08.01	Corrente	-516	-121	-4
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.554	7.471	2.498
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-6.554	7.471	2.498
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.284	6.957	2.498
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-270	514	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-6.554	7.471	2.498
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-6.554	7.471	2.498
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.284	6.957	2.498
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-270	514	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.683	-6.286	-3.025
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.013	7.221	2.590
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do IRCS	-6.554	7.471	2.502
6.01.01.02	Resultado de equivalência Patrimonial	-9	-219	0
6.01.01.03	Provisão para garantia de obra e contingências	1.442	446	87
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	52	37	1
6.01.01.05	Participação de não controladores	0	-514	0
6.01.01.06	Impostos Diferidos	56	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.670	-13.386	-5.611
6.01.02.01	Contas a receber	6.422	-8.427	-706
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-50.158	-8.818	-114.627
6.01.02.03	Impostos e contribuições a compensar	-78	-31	-61
6.01.02.04	Créditos diversos	-14.217	-48	-2.034
6.01.02.05	Despesas com vendas a apropriar	10	-629	0
6.01.02.11	Obrigações trabalhistas e tributárias	-475	1.535	256
6.01.02.12	Fornecedores	-127	1.423	1.048
6.01.02.13	Contas a pagar	1.872	-3.989	21.855
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	47.081	5.598	88.658
6.01.03	Outros	0	-121	-4
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-121	-4
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-491	89	-183
6.02.01	Capital em controladas líquidos	9	219	0
6.02.03	Imobilizado	-500	-130	-183
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	13.219	4.486	4.915
6.03.01	Captações de empréstimos e financiamentos e conta corrente com sociedade por conta participação	19.389	4.704	7.623
6.03.02	Partes relacionadas	-1.195	-1.798	-2.920
6.03.03	Aumento de capital	0	1	0
6.03.05	Aumento de capital de não controladores em controlada	0	1.579	212

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
6.03.06	Pagamento empréstimos financiamentos e outros	-4.975	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.955	-1.711	1.707
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.275	5.986	4.279
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.320	4.275	5.986

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.000	0	10.518	0	0	11.518	1.791	13.309
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	0	10.518	0	0	11.518	1.791	13.309
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.284	0	0	-6.284	-270	-6.554
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-6.284	0	0	-6.284	-270	-6.554
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	0	4.234	0	0	5.234	1.521	6.755

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	999	0	3.561	0	0	4.560	212	4.772
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	999	0	3.561	0	0	4.560	212	4.772
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1	0	0	0	0	1	0	1
5.04.01	Aumentos de Capital	1	0	0	0	0	1	0	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	6.757	0	0	6.757	1.579	8.336
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	6.757	0	0	6.757	1.579	8.336
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	200	0	0	200	0	200
5.06.04	Reserva Legal	0	0	200	0	0	200	0	200
5.07	Saldos Finais	1.000	0	10.518	0	0	11.518	1.791	13.309

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
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
5.05	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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
7.01	Receitas	27.070	42.569	10.908
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	23.527	42.292	10.908
7.01.02	Outras Receitas	3.543	277	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.058	-31.701	-8.150
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-21.633	-28.638	-6.566
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.425	-3.062	-1.584
7.02.04	Outros	0	-1	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-988	10.868	2.758
7.04	Retenções	-52	-37	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-52	-37	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.040	10.831	2.758
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	509	290	449
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	9	-218	0
7.06.02	Receitas Financeiras	500	508	449
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-531	11.121	3.207
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-531	11.121	3.207
7.08.01	Pessoal	1.199	1.074	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	106	100	0
7.08.01.04	Outros	1.093	974	0
7.08.01.04.01	Comissões sobre venda	884	647	0
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	209	327	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.419	1.692	642
7.08.02.01	Federais	1.419	1.692	642
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.405	884	67
7.08.03.01	Juros	2.592	655	67
7.08.03.02	Aluguéis	813	229	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.554	7.471	2.498
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.284	6.957	2.498

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-270	514	0

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

#### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

**São Paulo, 30 de março de 2018** – SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. 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, acompanhadas do Relatório dos auditores independentes, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017.

#### Mensagem da Administração

O ano de 2017 continuou sendo um ano muito desafiador para o mercado de construção civil, inclusive para o seguimento residencial de baixa renda que enfrentou muitas incertezas políticas e econômicas, principalmente no que concerne os problemas em relação a Caixa Econômica Federal – CEF e sua capacidade de manter o papel de financiador do setor.

Nesse contexto, a Sugoi continuou a intensificar o foco no planejamento estratégico, revisão do pipe line e entrega dos empreendimentos já lançados, mantendo uma postura conservadora em relação a lançamentos apenas com demanda, vendas mediante a aprovação de crédito junto à Caixa Econômica Federal - CEF (Sicaq) e a preservação de caixa.

Apesar do cenário ainda não muito promissor no início de 2017 a Sugoi entregou 2 (dois) projetos que estavam em andamento, com todas as vendas realizadas repassadas, cujo VGV representava aproximadamente de R\$ 65 milhões. Outro fato importante para a Companhia, foi o lançamento de 3 (três) empreendimentos imobiliários realizados em dezembro de 2017, depois de longo período sem lançamento, em decorrência dos entraves com aprovações e licenciamentos. Os projetos lançados em dezembro de 2017 foram: 1 – *Vida e Alegria (fase 1)*, localizado na cidade de São Paulo (capital), cujo VGV aproximado é de R\$ 42 milhões. 2 – *Residencial Barcelona*, localizado em Itapetininga, VGV de R\$ 40 milhões. 3 – *Residencial Bom Retiro (fase 1)*, localizado em Paulínia, 520 unidades sucesso de vendas no lançamento, VGV de R\$ 69 milhões.

Encerramos o ano de 2017 com R\$ 74 milhões de vendas contratadas, e aquisições de terrenos via permuta física e financeira para desenvolvimento no valor aproximado de R\$ 42 milhões. Temos convicção que 2018 será um grande ano para a empresa, em virtude dos lançamentos ocorridos no final de 2017, e dos lançamentos que serão realizados em 2018, mantendo nossa trajetória de crescimento conforme planejado e sustentável.

A Sugoi acredita na capacidade que o Brasil tem para retomar o crescimento e superar os desafios que vem enfrentando, certos de que o déficit habitacional é um dos maiores problemas sociais do país, trabalhamos na viabilização e construção de imóveis dignos para primeira

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

moradia, contribuindo também na geração de empregos e crescimento da economia. Dessa forma, convictos que estamos contribuindo para um Brasil melhor e mais justo.

### Desempenho Operacional e Financeiro

#### Lançamentos e vendas contratadas

No 4º trimestre de 2017 a companhia realizou 3 (três) lançamentos, sendo um na cidade de São Paulo - SP cujo VGV aproximado é de R\$ 42 milhões; Itapetininga, cujo VGV são R\$ 40 milhões; e outro na cidade de Paulínia-SP, VGV de R\$ 69 milhões. As vendas contratadas no período totalizaram R\$ 74 milhões de reais. Tais vendas deverão ter impacto contábil já no 1º trimestre de 2018.

#### Projetos concluídos e projetos em construção

No ano de 2017 a SUGOI realizou a entrega de 2 (dois) empreendimentos, sendo um na cidade de Guarulhos - SP denominado "*Vista Cantareira*" com VGV R\$ 42,5 milhões e outro projeto na Cidade de Salto - SP, denominado "*Monte Serrat*" com VGV R\$ 22,5 milhões, todas unidades vendidas e aptas já foram 100% repassadas.

#### Banco de terrenos

Em 31 de dezembro de 2017, o banco de terrenos da Companhia representava um VGV estimado em R\$ 2,1 bilhões, com expectativa de lançamento nos próximos 5 anos.

#### Receita operacional

A receita operacional líquida totalizou R\$ 22,6 milhões em 2017, uma redução de 55% em relação ao ano anterior. Tal diminuição é decorrente do período que a empresa ficou sem lançamento em virtude da demora nas aprovações e licenciamentos dos projetos; e da estratégia conservadora da SUGOI em realizar lançamentos e vendas apenas com demanda e financiamento aprovado.

#### Custos dos imóveis

Em 2017, o custo dos imóveis totalizou R\$ 21,6 milhões, comparado a um custo de R\$ 28,6 milhões em 2016, fato ocorrido em função da evolução das obras em andamento.

#### Despesas com comercialização, gerais e administrativas

No ano de 2017, as despesas com comercialização totalizaram R\$ 2,4 milhões, apresentando um aumento em relação a 2016, devido ao fato da Companhia ter aumentado seu volume e esforço de vendas no período.

As despesas gerais e administrativas líquidas totalizaram R\$ 6 milhões em 2017, um aumento quando comparado a 2016 devido a necessidade da estruturação da Companhia (G&A), visando sustentar o crescimento de lançamentos e obras que ocorrerão nos próximos anos.

#### Lucro bruto

## **Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

Em 2017, o lucro bruto ficou em R\$ 0,9 milhão, abaixo se comparado com os com os R\$ 12 milhões de 2016, tal diminuição, é justificada por gastos para conclusão dos empreendimentos em andamento, e ajuste dos contingentes para os projetos.

### **Lucro do exercício**

Em 2017 reportamos um prejuízo líquido de R\$ 6,6 milhões. O resultado negativo atribui-se especialmente ao período que a Companhia ficou sem lançamento até dezembro de 2017, incremento dos investimentos e despesas para fazer frente aos lançamentos que ocorreram, além dos que estão na iminência de acontecer, bem como gastos na conclusão dos empreendimentos em andamento.

### **Reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos**

Não foram propostos dividendos a pagar, nos termos do disposto no artigo 189 da lei 6.404/76 conforme alterada.

### **Audidores Independentes**

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Crowe Horwath Macro Auditores Independentes S.S. 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.

São Paulo, 30 de março de 2018.

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **1 Contexto operacional**

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, 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 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 Companhia, constituída em 4 de abril de 2011, é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco C, 5º andar, Conjunto 52, 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 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.

Atualmente, a Companhia está presente nas cidades de São Paulo, Guarulhos, Ribeirão Preto, Itapeverica da Serra, Itapetininga, Francisco Morato, Campinas, Paulínia, Salto, São José do Rio Preto, Mauá, Franco da Rocha, Caçapava e Rio Branco, nos Estados de São Paulo e Acre com aproximadamente 19.200 unidades em desenvolvimento e execução.

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.

#### **2 Resumo das principais políticas contábeis**

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

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

##### **2.1 Base de preparação**

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

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o 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, 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 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, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de março de 2017.

##### **(a) Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras 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 Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito com maiores detalhes na Nota 2.12.

##### **(b) Demonstrações financeiras individuais**

As demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas.

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e controladas em conjunto são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras 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 financeiras individuais na rubrica de investimentos para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora que estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas. Esse ajuste, correspondente aos encargos financeiros apropriados às unidades não vendidas dos empreendimentos em construção, nas demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas é registrado nas demonstrações financeiras individuais, com base no método da equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto, para fins de equivalência patrimonial, são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia 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.

#### **2.1.1 Consolidação**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras 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****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<b>Controladas e controladas em conjunto diretas</b>	<b>Percentual de participação</b>	
	<b>31 de dezembro de 2017</b>	<b>31 de dezembro de 2016</b>
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.	60%	60%
Residencial São Mateus SPE Ltda.	95%	95%
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	95%	95%
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	95%	95%
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	95%	95%
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	95%	95%
Residencial Paulínia I SPE Ltda	95%	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%	-
Sugoi N Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	50%
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	95%	95%
Residencial Barcelona SPE Ltda.	95%	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	95%	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	95%	-
Residencial São Jose SPE Ltda.	95%	-
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	95%	-
Residencial Via Verde SPE Ltda	95%	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	95%	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	95%	-

**(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 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.

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(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.

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.

#### **2.2 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 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 deste procedimento.

#### **2.4 Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **(a) Ativos financeiros**

Os ativos financeiros da Companhia estão classificados 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 (doze) meses após o final do período de relatório. Os recebíveis da Companhia compreendem "Contas a receber", "Demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa". Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **(b) Passivos financeiros**

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

#### **2.5 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.

#### **2.6 Imóveis para venda**

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.

#### **2.7 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 9.

#### **2.8 Redução ao valor recuperável (impairment)**

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.

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **2.9 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.

#### **2.10 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.

#### **2.11 Imposto de renda e contribuição social**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício 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.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia 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 2.12).

#### **2.12 Reconhecimento de receita**

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

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

## Notas Explicativas

### SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

#### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

##### (a) Receita de incorporação imobiliária

Para o reconhecimento de receitas relacionadas às unidades imobiliárias vendidas, a Companhia 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 Companhias 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 Companhia ou do adquirente do imóvel, dependendo das condições de cada contrato de venda. Quando de responsabilidade da Companhia, 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 e 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.

##### (b) Receita de juros

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

#### 2.13 Novas normas, pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações ainda não em vigor

Foram aprovadas e emitidas as seguintes novas normas pelo IASB, as quais não estão em vigência e não foram adotadas de forma antecipada pela Companhia. A Administração avalia os impactos de sua adoção conforme mencionado abaixo:

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros (NBC TG 48 “Instrumentos Financeiros”) - Substitui a norma IAS 39 e remete algumas questões sobre a aplicação da norma e introduz o conceito de “valor justo contra os resultados abrangentes” para a mensuração de alguns tipos de instrumentos de dívida, além de incluir requerimentos de reconhecimento de perdas pela não recuperabilidade de ativos relacionadas ao registro de perdas esperadas com créditos sobre os ativos financeiros e compromissos de renegociação destes créditos e contabilidade de hedge. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia está atualmente avaliando o impacto total da norma, e optou por não adotar antecipadamente essa norma.
- IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47 “Receitas de Contratos com Clientes”) – Estabelece princípios de reconhecimento de receita e divulgação de informações sobre a natureza, montante, prazos e incertezas de receitas e fluxos de caixa que se originem de contratos com clientes de uma entidade, bem como no documento emitido posteriormente esclarece sobre aspectos importantes da norma. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. Desde a data de emissão da referida norma (novembro de 2016), há intensa discussão quanto ao seu tratamento contábil para o ambiente econômico e legal brasileiro referente setor de incorporação imobiliária. A CVM, mediante Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientou as entidades do setor no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 ora vigente, aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação desta norma sobre suas demonstrações financeiras.
- IFRS 16 – Arrendamento (NBC TG 06 (R3) “Operações de Arrendamento Mercantil”) - Estabelece aspectos de reconhecimento, mensuração e divulgação de arrendamentos. Esta norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. A Companhia acredita que a aplicação dessas alterações não terá impacto sobre suas demonstrações financeiras e optou por não adotar antecipadamente essa norma

### **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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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.

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade****(a) Transferência continuada de riscos e benefícios**

A Companhia 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.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Caixa e bancos conta-movimento	5	4	766	3.560
Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	76	21	1.554	715
	<u>81</u>	<u>25</u>	<u>2.320</u>	<u>4.275</u>

**5 Contas a receber**

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Receita de vendas apropriada	82.093	58.466
(-) Valor recebido	(77.648)	(47.586)
	4.445	10.880
Outras contas a receber	65	52
Circulante	4.510	10.932
	<u>23.554</u>	<u>26.678</u>
	<u>27.999</u>	<u>37.558</u>
	(4.333)	(5.297)
	<u>23.666</u>	<u>32.261</u>

(\*) 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:

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<b>Ano</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
2017		20.580
2018	14.845	11.597
2019	8.812	42
2020	8	42
2021	1	
	<u>23.666</u>	<u>32.261</u>

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.

**6 Imóveis a comercializar**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Terrenos para incorporação (i)	4.719	95.954	196.594	140.677
Imóveis em construção	-	-	1.503	7.690
Imóveis concluídos	-	-	428	-
	<u>4.719</u>	<u>95.954</u>	<u>198.525</u>	<u>148.367</u>
Circulante	4.719	14.196	83.471	66.609
Não circulante	-	81.758	115.054	81.758

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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Custo total incorrido	61.671	46.084
Custo apropriado de unidades vendidas	<u>(59.740)</u>	<u>(38.394)</u>
Custo de unidades em estoque	<u>1.931</u>	<u>7.690</u>

**7 Créditos diversos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Adiantamentos a fornecedores	586	346	2.876	2.782
Cheques em cobrança	1.000	1.000	1.000	1.000
Brasinc Incorporações Ltda. (i)	9.830	-	9.830	-
Willian Gadelha (ii)	-	-	4.143	-
Outros	440	289	439	289
Circulante	<u>11.856</u>	<u>1.635</u>	<u>18.288</u>	<u>4.071</u>

- (i) A Companhia consta como avalista em um empréstimo obtido pela Brasinc Incorporações Ltda, em virtude de tal compromisso ocorreram pagamentos os quais totalizam R\$ 9,8 milhões. Não há mais nenhum valor a pagar a instituição financeira, restando apenas o ressarcimento dos valores já efetuados por parte da Brasinc Incorporações Ltda.

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

- (ii) Refere-se a um dívida de terceiros que foi subrogada pela Sugoi para desembaraço de um projeto imobiliário a qual será posteriormente cobrada do respectivo devedor.

**8 Investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	35.096	35.126
Provisão para passivo a descoberto (b)	(1.021)	(257)
Investimentos (a)	34.075	34.869
Reclassificação para o passivo (b)	1.021	257
	<u>35.096</u>	<u>35.126</u>

## SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### a) Movimento dos investimentos

<b>Controlada</b>	<b>2015</b>	<b>Adição (redução) de investimentos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>2016</b>	<b>Adição (redução) de investimentos</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>2017</b>
Vista Cantareira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.027	799	3.532	8.358	(800)	(1.058)	6.500
Condomínio Varandas Jardim do Lago Ltda.	(341)	(1)	978	636	5.079	836	6.551
Residencial Monte Serrat SPE Ltda.	687	-	5.361	6.048	-	(3.823)	2.225
Haifa Investimentos e Participações Ltda	1	-	(4)	(3)	-	(3)	(6)
Residencial São Mateus SPE Ltda.	13.533	(547)	(22)	12.964	-	(260)	12.704
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda.	7.424	(300)	(5)	7.119	-	(4)	7.115
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	-	-	(172)	(172)	-	(55)	(227)
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	-	-	(13)	(13)	-	(230)	(243)
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	-	-	(18)	(18)	-	(3)	(21)
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	-	-	(6)	(6)	-	(3)	(9)
Residencial Paulínia I SPE Ltda	-	-	(10)	(10)	-	(3)	(13)
Residencial Idemori SPE Ltda	-	-	(4)	(4)	-	(3)	(7)
Sugoi Projeto SPE Ltda	-	-	(30)	(30)	-	(3)	(33)
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda	-	-	(1)	(1)	-	(87)	(88)
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda.	-	-	1	1	-	(6)	(5)
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(350)	(350)
Condomínio Varandas Jardim do Lago II SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	-	-	-	(5)	(5)
Residencial São Jose SPE Ltda	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Residencial Barra Bonita SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Sugoi Residencial I SPE Ltda	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Sugoi Residencial II SPE Ltda	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Sugoi Residencial III SPE Ltda	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Residencial Via Verde SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
	<b>25.331</b>	<b>(49)</b>	<b>9.587</b>	<b>34.869</b>	<b>4.279</b>	<b>(5.073)</b>	<b>34.075</b>

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****b) Provisão para perda de investimentos**

<b>Empresas</b>	<b>Controladora</b>				
	<b>2015</b>	<b>Acréscimo</b>	<b>2016</b>	<b>Acréscimo</b>	<b>2017</b>
Haifa Investimentos e Participações Ltda.	-	3	3	3	6
Residencial Colina F. Morato SPE Ltda.	-	172	172	56	228
Residencial Bom Retiro SPE Ltda.	-	13	13	230	243
Residencial José V. Talhado SPE Ltda.	-	18	18	3	21
Residencial Col. Guarapiranga SPE Ltda.	-	6	6	3	9
Residencial Paulínia I SPE Ltda.	-	10	10	3	13
Residencial Idemori SPE Ltda.	-	4	4	3	7
Sugoi Projeto SPE Ltda.	-	31	31	2	33
Residencial Sports G. da Amazônia Ltda.	-	-	-	88	88
Residencial Portal do B. Horiz. SPE Ltda.	-	-	-	5	5
Residencial Barcelona SPE Ltda.	-	-	-	150	350
Cond. Varandas Jardim do Lago Ltda.	341	(341)	-	-	-
Cond. Varandas J. do Lago II SPE Ltda.	-	-	-	3	3
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda.	-	-	-	5	5
Residencial São Jose SPE Ltda.	-	-	-	3	3
Residencial Barra Bonita SPE Ltda.	-	-	-	2	2
Sugoi Residencial I SPE Ltda.	-	-	-	2	2
Sugoi Residencial II SPE Ltda.	-	-	-	1	1
Sugoi Residencial III SPE Ltda.	-	-	-	1	1
Residencial Via Verde SPE Ltda.	-	-	-	1	1
Provisão para passivo a descoberto	<u>341</u>	<u>(84)</u>	<u>257</u>	<u>564</u>	<u>1.021</u>

**9 Imobilizado**

<b>Descrição</b>	<b>Taxa de depreciação</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Instalações	10% a.a	44	44	44	44
Móveis e Utensílios	10% a.a	86	86	86	86
Máquinas e Equipamentos	20% a.a	88	88	104	104
Benfeitorias	20% a.a	11	11	11	11
Leasing Telefonia	20% a.a	72	72	72	72
Estande de vendas	-	-	-	515	15
		<u>301</u>	<u>301</u>	<u>832</u>	<u>332</u>
Depreciação acumulada		<u>(80)</u>	<u>(33)</u>	<u>(89)</u>	<u>(37)</u>
		<u>221</u>	<u>268</u>	<u>743</u>	<u>295</u>

**10 Partes relacionadas**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ativo não circulante	25.162	10.701	7.239	6.044
Passivo circulante	(15.515)	(343)	-	-
Passivo não circulante	(1.744)	(1.158)	-	-
	<u>7,903</u>	<u>9.200</u>	<u>7.239</u>	<u>6.044</u>

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

<b>Descrição (ativo)</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Haifa Investimentos e Participações Ltda	11	7	-	-
Sugoi Engenharia e Construção Ltda	1.510	291	1.733	291
Residencial Monte Serrat Ltda	-	17	-	-
Sol Energia Renovável	-	8	-	8
Kibutz Participações Ltda	5	3	5	3
Kibutz Administração e Participações Ltda	4.857	4.841	4.857	4.841
Condomínio Varandas Jardim do Lago	-	216	-	-
Residencial São Mateus SPE Ltda	4.225	2.287	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	953	876	-	-
Residencial Bom Retiro SPE Ltda	4.381	490	-	-
Residencial José Vigna Talhado SPE Ltda	196	191	-	-
Residencial Colina Guarapiranga SPE Ltda	768	574	-	-
Residencial Paulínia I SPE Ltda	152	123	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	917	623	-	-
Residencial Idemori SPE Ltda	259	121	-	-
Sugoi Projeto SPE Ltda	81	32	-	-
Residencial Sports Gardens da Amazônia Ltda.	4541	-	-	-
Sugoi Inovare	60	-	-	-
Residencial Portal do Belo Horizonte SPE Ltda	374	-	-	-
Botânica Infraestrutura, Engenharia e Projetos Ltda.	3	-	3	-
Residencial Barcelona SPE Ltda	1.209	-	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago II	250	-	-	-
Residencial Isabel Ferrari SPE Ltda	39	-	-	-
Sugoi Gestão Comercial LTDA	89	-	89	-
Residencial São Jose SPE Ltda	69	-	-	-
RESIDENCIAL BARRA BONITA SPE LTDA.	3	-	-	-
Sugoi Residencial I SPE Ltda	140	-	-	-
Sugoi Residencial II SPE Ltda	8	-	-	-
Sugoi Residencial III SPE Ltda	1	-	-	-
Sugoi Residencial IV SPE Ltda	1	-	-	-
Sugoi Residencial V SPE Ltda	60	-	-	-
Sugoi Residencial VI SPE Ltda	1	-	-	-
Brasinco Incorporações	-	-	-	363
Ricardo Afalo	-	-	373	358
Fabio Benedicto Folco	-	-	179	179
Outros	-	1	-	1
	<b>25.163</b>	<b>10.701</b>	<b>7.239</b>	<b>6.044</b>

  

<b>Descrição (passivo)</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Condomínio Varandas Jardim do Lago (fee)	873	873	-	-
Condomínio Varandas Jardim do Lago	9.387	-	-	-
Vista Cantareira Empreend. Imobiliários Ltda	6.128	343	-	-
Residencial Monte Serrat Ltda	586	-	-	-
Residencial Colina Francisco Morato SPE Ltda	175	175	-	-
Residencial Parque do Carmo SPE Ltda	110	110	-	-
Total	<b>17.259</b>	<b>1.501</b>	-	-
Circulante	15.515	343	-	-
Não circulante	1.744	1.158	-	-

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

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.

**10.1 Conta corrente com sociedade por conta de participação**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Conta corrente com sociedade por conta de participação	10.405	11.496	13.429	13.975
	<u>10.405</u>	<u>11.496</u>	<u>13.429</u>	<u>13.975</u>

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

**11 Empréstimos e financiamentos**

Modalidade	Instituição financeira	Taxa de juros e comissões	Controladora		Consolidado	
			2017	2016	2017	2016
CCB	Domus Companhia Hipotecária	8% a.a. + CDI	2.202	5.060	2.202	5.060
Capital de giro	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 22,27% a.a. + CDI	-	-	-	331
SFH	Caixa Econômica Federal - CEF	Até 11% a.a.	-	-	374	-
Leasing	Banco Daycoval	Até 22,99% a.a.	52	67	52	67
			<u>2.254</u>	<u>5.127</u>	<u>2.628</u>	<u>5.458</u>
Circulante			<u>2.217</u>	<u>2.165</u>	<u>2.591</u>	<u>2.496</u>
Não circulante			<u>37</u>	<u>2.962</u>	<u>37</u>	<u>2.962</u>

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os saldos do não circulante podem ser assim apresentados por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	2.165	-	2.496
2018	2.217	2.924	2.591	2.924
2019	14	14	14	14
2020	14	14	14	14
2021	9	10	9	10
	2.254	5.127	2.628	5.458

Conforme determinado pela CVM, por meio da Instrução 475 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 para o ano de 2018: 6,5% 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 para o ano de 2018: Aumento para 8,1% ao ano.
- Cenário de variação da taxa de juros remota, com deterioração de 50% (cinquenta por cento), na variável de risco considerada como provável:
  - Taxa de juros estimada para o ano de 2018: Aumento para 9,8% ao ano.

O impacto apresentado na tabela abaixo refere-se ao ano de 2018, onde encerrará as obrigações com o agente financeiro, não sendo necessário projeções para os demais anos.

Modalidade	Instituição financeira	Risco de alta na taxa de juros	Cenários		
			6,5% a.a Provável	8,1% a.a Possível	9,8% a.a Remota
CCB	Domus Companhia Hipotecária	Efeito contábil	143	178	216

**12 Fornecedores**

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidos	74	20	1.964	839
A vencer até 30 dias	18	24	275	1.173
A vencer entre 31 e 60 dias	-	-	3	207
A vencer entre 61 e 90 dias	-	-	169	75
A vencer entre 91 e 120 dias	-	-	-	74
A vencer entre 121 e 180 dias	-	-	-	150
A vencer após 180 dias	-	-	-	20
A vencer total	18	24	447	1.699
Total	92	44	2.411	2.538

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****13 Obrigações trabalhistas e tributárias**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Obrigações tributárias	502	30	506	34
Obrigações trabalhistas	4	12	19	45
Impostos retidos na fonte	2	22	389	583
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	85	467
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	560	849
	<b>508</b>	<b>64</b>	<b>1.559</b>	<b>1.978</b>
Circulante	508	64	999	1.149
Não circulante	-	-	560	829

**14 Contas a pagar**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aquisição de participações societárias (i)	17.910	17.911	18.509	17.911
Comissão sobre terreno	-	-	500	-
Contingências (cíveis/trabalhista) (ii)	-	-	1.154	-
Outros	1.000	-	1.037	197
	<b>18.910</b>	<b>17.911</b>	<b>21.200</b>	<b>18.108</b>
Circulante	18.910	17.911	20.700	18.108
Não circulante	-	-	500	-

(i) Valor referente a aquisição das Companhias Residencial São Mateus SPE Ltda e Residencial Parque do Carmo SPE Ltda. pelos valores de R\$ 10.787 e R\$ 7.124, em 2017, respectivamente (R\$ 10.787 e R\$ 7.124 em 2016). Os valores serão pagos através de notas promissórias.

(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 montante de R\$ 1.154 refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso. Além do referido montante, não foram computados R\$ 571 decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia aponta para uma probabilidade possível de perda, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****15 Adiantamentos de clientes e outros**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Adiantamentos de clientes	-	-	97	1.491
incorporações	-	-		
Adiantamento de clientes permutas – empreendimentos lançados	-	-	3.206	4.606
Credores por imóveis compromissados	1.900	86.418	111.642	99.625
Permutas físicas (*)	1.900	9.440	47.721	10.915
Outros	-	-	3.327	2.275
	<u>3.800</u>	<u>95.858</u>	<u>165.993</u>	<u>118.912</u>
Circulante	<u>3.800</u>	<u>14.100</u>	<u>51.795</u>	<u>34.954</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>81.758</u>	<u>114.198</u>	<u>83.958</u>

(\*) Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia 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.

**16 Debêntures**

<b>Modalidade</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Debêntures	17.397	-	17.397	-
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(641)	-	(641)	-
Juros sobre debêntures	1.036	-	1.036	-
	<u>17.792</u>	<u>-</u>	<u>17.792</u>	<u>-</u>

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

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

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

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

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****17 Provisões**

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Provisão para garantia (i)	666	446
	<u>666</u>	<u>446</u>

(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.

**18 Patrimônio líquido****(a) Capital**

O capital compreende 1.000.000 quotas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte forma:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kibutz Administração e Participações S.A.	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

Conforme 7ª alteração de contrato social realizada em 03 de fevereiro de 2016, a Sugoi altera seu tipo jurídico e denominação social e passa a ser uma sociedade por ações, disciplinada pela Lei 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.

**(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.

Em cumprimento a legislação societária (artigo 193 da Lei 6.404/76) foi constituída reserva legal no valor de R\$ 200 em 31 de dezembro de 2016.

**(c) Resultado por ações**

A tabela abaixo demonstra o resultado aos montantes usados para calcular o lucro (prejuízo) básico e diluídos por ação:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lucro (prejuízo) líquido do resultado (em reais)	(6.284.000)	6.957.000
Quantidade de ações	1.000.000	1.000.000
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação (em reais)	<u>(6,284)</u>	<u>6,957</u>

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

O lucro (prejuízo) 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/R1 (Deliberação CVM 636/10) – resultado por ação.

O lucro (prejuízo) 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 (prejuízo) básico por ação e o lucro (prejuízo) diluído pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas. As debêntures emitidas, conforme nota explicativa 16, não são conversíveis em ações.

**19 Lucro bruto**

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Receita de imóveis	23.609	42.361
Vendas canceladas	(82)	(69)
Receita operacional bruta	23.527	42.292
Impostos incidentes	(903)	(1.571)
Receita operacional líquida	22.624	40.721
Custo com terreno, incorporação, construção	(21.633)	(28.638)
Lucro bruto	991	12.083
Percentual margem bruto - %	4,4%	29,7%

**20 Despesas por natureza**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Despesas comerciais</b>				
Comissões	-	-	(876)	(647)
Assessoria e consultoria	(61)	(24)	(81)	(110)
Propaganda e publicidade	(14)	(36)	(987)	(186)
Despesas com estande de vendas e apto decorado	-	-	(345)	(232)
Despesas com aluguéis	-	-	(36)	(38)
Outras despesas comerciais	(86)	(25)	(125)	(133)
	(161)	(85)	(2.450)	(1.346)
<b>Despesas gerais e administrativas</b>				
Assessoria e consultoria	(1.270)	(1.622)	(1.777)	(1.910)
Despesas com pessoal	(315)	(428)	(315)	(429)
Despesas com aluguéis	(756)	(308)	(777)	(344)
Despesas com materiais de escritório	(57)	(33)	(151)	-
Depreciação	(47)	-	(51)	(37)
Despesas com cartórios e registros	(4)	-	(54)	-
Despesas com acordos e contratos	-	-	(1.203)	-
Provisão para contingências	-	-	(1.154)	-
Outras despesas administrativas	(249)	(272)	(555)	(336)
	(2.698)	(2.663)	(6.039)	(3.056)

**Notas Explicativas****SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****21 Projetos imobiliários em desenvolvimento**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Venda contratada a apropriar (Nota 5)	23.554	26.678
Contribuições sobre as vendas	(942)	(1.067)
	<u>22.612</u>	<u>25.611</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas	(18.651)	(16.981)
	<u>3.961</u>	<u>8.630</u>
Percentual da margem bruta a apropriar	<u>17,5%</u>	<u>33,7%</u>

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

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Receita apropriada (Nota 5)	17.075	59.045
Contribuições incidentes sobre receita	(683)	(2.362)
	<u>16.392</u>	<u>56.683</u>
Custo apropriado (Nota 6)	(11.419)	(38.394)
Lucro bruto	<u>4.973</u>	<u>18.289</u>
Margem bruta apropriada - %	<u>30,34%</u>	<u>32,27%</u>

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

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Unidades vendidas em construção	18.651	16.981
Unidades não vendidas em construção	2.454	13.052
Custo orçado a incorrer	<u>21.105</u>	<u>30.033</u>
Estoque imóveis em construção	1.502	7.690
Custo total a ser apropriado no futuro	<u>22.607</u>	<u>37.723</u>

**22 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 dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros.

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **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 financeiras 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:

##### 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.

##### 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.

##### Risco de mercado

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

##### Risco de liquidez

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

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

## Notas Explicativas

### **SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

#### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

##### Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infra-estrutura 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 Companhia. 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.

##### **(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 e outras contas a receber, fornecedores, outras contas a pagar e empréstimos e financiamentos.

##### **(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.

\*\*\*\*\*

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Administradores e acionistas  
Sugoi Incorporadora e Construtora S.A.  
São Paulo - SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações 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 principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2017, 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 a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

#### Base para opinião

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 financeiras 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Ênfase

##### Orientação OCPC 04

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 2. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse 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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.1 (a) e 2.12 a Companhia utiliza o método de Porcentagem de Conclusão da Obra

("POC" – "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de imóveis. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação dessa estimativa, utilizada no cálculo do percentual de conclusão da obra, que é base para o reconhecimento de receita, e aos seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse como um principal assunto de auditoria.

Como esse assunto foi conduzido na auditoria

Avaliamos o desenho, e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos controles internos chave relacionados à aprovação e acompanhamento das estimativas, à avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados pela Companhia no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento. Inspecionamos os orçamentos de custos e respectivas aprovações, confrontamos também por amostragem, o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e razoabilidade das mudanças ocorridas no custo orçado e efetuamos a análise substantiva da razoabilidade do percentual de evolução da obra. Avaliamos também o estágio de execução das obras e a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos que o processo de reconhecimento da receita é aceitável no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras 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 práticas 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 financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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, 30 de março de 2017.

Crowe Horwath Macro Auditores Independentes  
CRC-2SP033508/O-1

Sérgio Ricardo de Oliveira  
Contador – CRC-1SP186070/O-8

## **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 2017.

Sugoi Incorporadora e Construtora S.A

Ronaldo Yoshio Akagui  
Presidente

Felipe Tavares de Barros  
Diretor Financeiro e de Relação com Investidores

## **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 Crowe Horwath Macro Auditores Independentes para as Demonstrações Financeiras da Sugoi Incorporadora e Construtora S.A. referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

Sugoi Incorporadora e Construtora S.A

Ronaldo Yoshio Akagui  
Presidente

Felipe Tavares de Barros  
Diretor Financeiro e de relação com investidores