

... continuação

Modalidade	Taxa de juros	Consolidado		2024	
		2023	2022		
Capital de Giro	CDI + 3,91% a.a.	1.500	448	(1.902)	(46)
CCB	Até 11% a.a.	1.250	-	95	(1.276)
CCB	Selic + 5,54% a.a.	101	-	(101)	-
CCB	Selic + 7,28% a.a.	3.447	-	354	(2.401)
CCB	14,02% a.a.	8.494	-	730	(1.426)
CCB	CDI + 6,73% a.a.	4.268	-	2.200	651
CCB	CDI + 8,02% a.a.	-	12.000	1.375	(1.145)
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	6.000	829	(800)
CCB	CDI + 5,35% a.a.	-	20.000	1.383	(8.636)
CCB	CDI + 10,0339% a.a.	-	3.050	243	-
CCB	CDI + 7,44% a.a.	-	5.000	149	-
CCB	CDI + 8,2% a.a.	-	2.156	611	(1.084)
SFH	100% Taxa DI + 6,8% a.a.	15.247	2.430	(249)	(8.898)
Finame	33,63% a.a.	4.431	-	135	(4.376)
Finame	Selic + 15,39% a.a.	2.174	-	153	(183)
Cheque especial	8% a.m.	200	-	-	(200)
Cheque especial	12% a.m.	559	158	32	-
Cheque especial	8% a.m.	-	67	-	-
Cheque especial	14% a.m.	-	4	598	-
		41.671	51.065	7.436	(33.790)

Ano	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	51.561	10.000	61.633	16.165
2025	-	5.611	-	7.925
2026	-	2.481	-	7.709
2027	-	1.727	-	9.872
	51.561	19.819	61.633	41.671

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

Vencimentos	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidos	3.997	272	20.500	3.837
Em negociação (i)	-	-	-	2.349
A vencer até 30 dias	2.289	522	4.469	10.996
A vencer entre 31 e 60 dias	2.544	24	4.323	5.006
A vencer entre 61 e 90 dias	166	2	854	3.841
A vencer entre 91 e 120 dias	262	1	1.328	2.285
A vencer entre 121 e 180 dias	853	4	5.625	786
A vencer após 180 dias	77	148	8.896	8.079
<b>Total</b>	<b>10.188</b>	<b>873</b>	<b>46.955</b>	<b>37.179</b>

(i) Os fornecedores em negociação trata-se de montantes vencidos em dezembro de 2023 e negociados posteriormente. O Grupo encontra-se em processo de reestruturação operacional e financeira. Os saldos de fornecedores vencidos decorrem, substancialmente, de períodos anteriores em que houve pressão sobre o fluxo de caixa, ocasionada, principalmente, pelas paralisações das obras e outros fatores conjunturais. Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a Companhia e suas controladas vêm adotando medidas de reequilíbrio financeiro, incluindo a renegociação das obrigações junto aos fornecedores, com o objetivo de adequar os prazos e condições de pagamento à atual capacidade de geração de caixa do Grupo.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Obrigações tributárias	30	2	32	-
Obrigações trabalhistas	509	587	2.020	1.539
Impostos retidos na fonte	230	695	3.039	4.404
Parcelamentos tributários (i)	1.131	317	13.702	2.302
Regime especial tributário (RET) corrente	-	-	5.237	22.564
Regime especial tributário (RET) diferido	-	-	2.418	6.733
<b>Total</b>	<b>1.870</b>	<b>1.629</b>	<b>26.418</b>	<b>37.574</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.870</b>	<b>1.382</b>	<b>26.418</b>	<b>28.991</b>
<b>Não circulante</b>	-	<b>247</b>	-	<b>8.583</b>

(i) Em março de 2024, a Companhia e suas controladas efetuaram a adesão ao programa de Autorregularização Incentivada (Lei nº 14.789/2023 e IN RFB 2.184/2024) para regularização de débitos federais (INSS, RET, CSRF e IRRF) junto a autarquia, onde foram constituídos créditos diferidos oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL da Controladora e cedidos para suas controladas diretas para serem usufruídos como parte integral da entrada desse programa, cujo percentual era de 50%. Foram parcelados aproximadamente R\$ 25 milhões de impostos em aberto. Ao final do exercício de 2024, o Grupo entendeu por reclassificar todas as suas obrigações tributárias para o curto prazo, visto que não vêm sendo honradas algumas parcelas, proporcionando assim um risco de perda desses parcelamentos. Porém, não descarta a permanência das negociações já deferidas dos atuais parcelamentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamentos de clientes incorporações	-	-	12.479	1.937
Créditos por imóveis compromissados (i)	2.908	4.592	204.950	193.703
Outros	65	8	1.303	8
<b>Total</b>	<b>2.973</b>	<b>4.600</b>	<b>218.732</b>	<b>195.648</b>
<b>Circulante</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>35.899</b>	<b>29.035</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.908</b>	<b>4.600</b>	<b>182.833</b>	<b>166.613</b>

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

Instituição financeira	Modalidade	Garantia	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
				2024	2023	2024	2023
Open Securitizadora	(Débitures - 1ª série)	AF Imóvel	IPCA + 11% a.a.	67.590	68.817	67.590	68.817
Open Securitizadora	(Débitures - 2ª série)	AF Imóvel	CDI + 4,9% a.a.	28.837	30.283	28.837	30.283
<b>Total</b>				<b>96.427</b>	<b>99.100</b>	<b>96.427</b>	<b>99.100</b>
Gastos com emissão de dívida				(4.550)	(5.561)	(4.550)	(5.561)
<b>Total</b>				<b>91.877</b>	<b>93.539</b>	<b>91.877</b>	<b>93.539</b>
<b>Circulante</b>				<b>91.877</b>	<b>5.472</b>	<b>91.877</b>	<b>5.472</b>
<b>Não circulante</b>				-	<b>88.067</b>	-	<b>88.067</b>

As parcelas com vencimento de longo prazo das Débitures têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano	Consolidado	
	2024	2023
2025	91.877	11.787
2026	-	18.995
2027	-	57.285
	<b>91.877</b>	<b>88.067</b>

A 5ª (quinta) emissão de débitures da Companhia foi realizada no contexto de operação de securitização de créditos imobiliários, tendo como finalidade lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) por securitizadora. A Companhia possui dívidas de Débitures anteriores (séries 39ª e 60ª), liquidadas em março de 2023 através de uma Cédula de Crédito Bancário (Empréstimo Ponto) estruturada pelo coordenador líder (Banco Modal). Referida CCB foi posteriormente liquidada com recursos dessa 5ª emissão de débitures. A atual Administração atua, amparada por pareceres legais e de engenharia financeira, a regularidade dessa destinação de recursos frente às normas de lastro imobiliário vigentes e ao dever de transparência do Prospecto, considerando que o volume de recursos efetivamente destinados às obras foi substancialmente inferior ao custo da dívida assumida. A Companhia foi notificada sobre a declaração de vencimento antecipado da operação baseada, precipuamente, na ausência de demonstrações financeiras auditadas e no suposto descumprimento de índices financeiros. A Administração esclarece que a conclusão da auditoria e a aferição correta dos índices (*covenants*) foram prejudicadas pela ausência de transição técnica (*turnover*) por parte da auditoria antecessora e pela retenção de extras e informações financeiras detalhadas por parte dos agentes fiduciários e da securitizadora. Tais fatos já foram objeto de Notificação Extrajudicial enviada aos agentes da operação em 28/01/2026 e de comunicação à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Diante disso, a Companhia entende que a exigibilidade antecipada é indevida, uma vez que a condição de "inadimplimento técnico" decorre de fatores externos e de condutas de terceiros que o obstacularam o fluxo informacional necessário. A Companhia não está planejando *Waiver* (perdão), mas sim a nulidade dos atos de execução e a revisão da operação para restabelecer o equilíbrio contratual. A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas de dívida (*Debt Covenants e Cross Default*) constantes de alguns contratos de empréstimos e financiamentos. Essas cláusulas incluem, entre outras, a manutenção de certos índices financeiros. Diante da revisão dos números do exercício de 2024, a atual administração identificou alterações significativas que mudaram o que havia sido publicado até o segundo trimestre de 2024 pela administração anterior, assim, em 31 de dezembro de 2024, essas alterações impactaram diretamente os indicadores, desta forma, os passivos atrelados a estes instrumentos foram reclassificados para o passivo circulante.

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Provisão para garantia (i)	8.081	7.453
Provisão para demandas judiciais (ii)	267	456
<b>Total</b>	<b>8.348</b>	<b>7.909</b>

(i) As provisões para garantia referem-se à estimativa de gastos a serem incorridos pelo Grupo com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. O prazo de garantia é calculado com base em uma média de gastos realizados nos últimos 5 anos, sendo essa a melhor estimativa da Administração do Grupo. A estimativa foi realizada com base em:

- Aos Acionistas e Administradores da Sogui S.A. São Paulo - SP.
- **Abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.** Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sogui S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas, pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Base para abstenção de opinião:**
  - Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sogui S.A. e suas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício anterior apresentado como informações comparativas, findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes. Conforme as normas de auditoria, a análise dos papéis de trabalho do auditor antecessor é um procedimento relevante para a formação de nossa opinião sobre os saldos de abertura que compõem as demonstrações do exercício corrente. No entanto, não nos foi disponibilizado o acesso aos papéis de trabalho do auditor independente antecessor, contudo, não foi possível nos satisfazermos por procedimentos alternativos, tais procedimentos não nos forneceram evidência de auditoria suficiente e apropriada sobre quanto à adequação dos saldos de abertura, somado ainda ao fato de que até janeiro de 2025 os responsáveis pela administração foram destituídos do cargo, conforme fato relevante em 18 de fevereiro de 2025. Consequentemente, não foi possível determinar se haveria necessidade de ajustes nesse saldo e nos elementos componentes das demonstrações do resultado individual e consolidado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individual e consolidado. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente também incluiu modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.
  - A Companhia incurreu em prejuízos de R\$ 83.509 mil (Consolidado: R\$ 85.595 mil) no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e, nessa data, o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R\$ 332.899 mil na Controladora e R\$ 155.588 mil no Consolidado, bem como apresentou patrimônio líquido de R\$ 44 mil na Controladora e R\$ 7.962 mil no Consolidado. Adicionalmente, conforme descrito nas notas 1, 1.1 a 1.9 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 18 de fevereiro de 2024, a Companhia e suas controladas iniciaram plano de reestruturação e renegociação dos seus passivos, elaborando projeto de fluxos de caixa futuros, e agora aguardam o sucesso do seu plano reestruturador, portanto, a Companhia ainda depende dessa etapa para as definições com relação a renegociação de seus passivos, bem como das alternativas para captação de recursos necessários à operação e os fluxos de caixa para os próximos exercícios. Entretanto, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para nos satisfazer quanto às informações que compõem as estimativas de projeção de fluxos de caixa futuros e, neste contexto, indica a existência de incerteza relevante, que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas.
  - Conforme nota explicativa nº 12, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia e suas controladas apresentam no ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2024, o saldo individual de "Partes relacionadas", no montante de R\$ 124.814 mil, dos quais R\$ 17.028 mil decorrentes de contrato de título de construção por preço máximo garantido, e R\$ 18.286 mil decorrentes de mútuo, ambos com sua parte relacionada Dahab Brasil S.A. (Consolidado: R\$ 50.197 mil, dos quais R\$ 34.346 mil decorrentes de contrato a título de construção por preço máximo garantido, e R\$ 18.286 mil decorrentes de mútuo), os quais encontram-se pendente de recebimento. Na realização de nossos exames, ocorreram limitações que nos impossibilitaram de concluir quanto à precisão e recuperabilidade dos montantes referentes às operações com sua parte relacionada Dahab Brasil S.A. Dessa forma, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
  - De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM como previsto no Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com cliente, a Companhia e suas controladas reconheceram receita de seus contratos de venda de imóveis em construção pelo método do percentual de conclusão, com base nos custos já incorridos em relação ao custo total orçado do empreendimento. Conforme notas explicativas nº 5 e 19 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, o custo total orçado para conclusão dos empreendimentos envolve estimativas significativas. Contudo, devido à deficiência de controle para suportar a razoabilidade do custo orçado a Companhia e suas controladas registraram estorno de receita por incorporação imobiliária, originados de exercícios anteriores nas demonstrações financeiras consolidadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, entretanto, não foi efetuada a retificação de erros e mudança de prática contábil correspondentes a exercícios anteriores, contrariando os termos do CPC 23/IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Em função do exposto nas demonstrações financeiras consolidadas o contas a receber de clientes, a receita líquida de vendas por

informações históricas de garantias e pode variar em consequência do uso de novos materiais, modificativos da construção e demais eventos que afetem diretamente as unidades construídas. (ii) O Grupo, no curso normal de suas atividades, está sujeito a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista e cível. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais, e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos pelos seus assessores jurídicos, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisões para contingências. A provisão existente no consolidado no montante de R\$ 267 (R\$ 456 em 31 de dezembro de 2023) refere-se a processos cíveis e trabalhistas que estão em curso, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia e suas controladas aponta para uma probabilidade de perda provável. Além do referido montante, R\$ 6.537 no Consolidado (R\$ 7.468 em 31 de dezembro de 2023) decorrentes também de causas trabalhistas e cíveis, cuja avaliação dos assessores legais do Grupo aponta para uma probabilidade de perda provável, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações financeiras.

Saldo inicial	Consolidado	
	2024	2023
7.909	4.766	
Provisões (Reversões)	2.541	3.746
(2.102)	(603)	
<b>8.348</b>	<b>7.909</b>	

Abertura das demandas judiciais:	Consolidado	
	2024	2023
Trabalhista	181	447
Cíveis	86	9
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>456</b>

19. **Patrimônio líquido - (a) Capital social:** O capital social atual da Companhia é de R\$ 32.428, representado por 32.428 ações ordinárias nominativas, totalmente integralizadas e distribuídas da seguinte maneira:

Ronaldo Yoshio Akagi (i)	Consolidado	
	2024	2023
Thiago de Oliveira Andrade Pazinato	32.428	16.214
<b>Total</b>	<b>32.428</b>	<b>32.428</b>

(i) Em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 18 de dezembro de 2024, foi aprovada a cessão da totalidade das Ações de propriedade do acionista Thiago de Oliveira Andrade Pazinato ao acionista Ronaldo Yoshio Akagi, o qual passa a ser o detentor de 100% das ações a partir dessa data. (b) **Reserva legal:** A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada à sua utilização para absonção de prejuízos ou aumento do capital social. (c) **Resultado por ações:** A tabela a seguir demonstra o resultado consolidado e o cálculo do lucro/prejuízo básico e diluído por ação:

Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Consolidado	
	2024	2023
(85.595)	22.646	
Quantidade de ações	32.428	32.428
<b>(2.640)</b>	<b>0,698</b>	

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do resultado atribuído aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o período, conforme preconizado pela NBC TG 41 (R2) (Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 636/10) - resultado por ação. O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. Não há diferença entre o lucro básico por ação e o lucro diluído, pois não há ações ordinárias potenciais que poderiam ser emitidas futuramente e convertidas.

Descrição	Consolidado	
	2024	2023
Receita operacional de imóveis bruta	(12.932)	283.586
(-) Distratos	(213)	(372)
<b>(13.145)</b>	<b>283.214</b>	
(-) Impostos sobre vendas	551	(6.216)
<b>(12.594)</b>	<b>276.998</b>	

21. Custos e despesas por natureza	Consolidado	
	2024	2023
Custo com terreno, incorporação, construção	(63.697)	(200.251)
<b>Total</b>	<b>(63.697)</b>	<b>(200.251)</b>

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas comerciais:				
Comissões	-	-	1.798	(10.282)
Assessoria e consultoria	-	-	(158)	(97)
Propaganda e publicidade	(86)	(1.487)	(4.916)	(1.487)
Despesas com Estande de vendas e Apartamento decorado	-	-	(645)	(1.151)
Despesas com cartório (ITBI)	-	-	(3.491)	(4.957)
Despesas com aluguéis	-	-	(3)	(75)
Outras	-	-	(21)	(166)
<b>Total</b>	<b>(86)</b>	<b>(4.007)</b>	<b>(21.644)</b>	<b>(13.921)</b>

22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas:				
Outras (i)	945	4.090	45.209	4.909
<b>Total</b>	<b>945</b>	<b>4.090</b>	<b>45.209</b>	<b>4.909</b>

Despesas:	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Provisão para perdas de clientes	-	-	(4.256)	(3.814)
Provisão para demandas judiciais	-	-	189	-
Desreconhecimento crédito a receber (ii)	-	-	(4.142)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.209)</b>	<b>(3.814)</b>
<b>945</b>	<b>4.090</b>	<b>37.000</b>	<b>1.096</b>	

(i) Em 2024, outras receitas operacionais referem-se à celebração de contrato PMG da Dahab Brasil S.A. com as SPs Residenciais São Mateus, Residencial Parque do Carmo e Sports Gardens da Amazonia x. (ii) Reconhecimento de perda efetiva relacionada a um crédito a receber atrelado a uma dívida de terceiros que foi sub-rogada pela Companhia e suas controladas para desembarço de um projeto, ou seja, um crédito sem expectativa de realização.</

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/F15E-CE93-148F-24F3> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F15E-CE93-148F-24F3



### Hash do Documento

F8FA88E73B86FC4EC96671B7D0F592C550EDB3BADD5FE778E7866E788503A39F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/03/2026 é(são) :

- Lilian Regina Mancuso - 05.687.343/0001-90 em 23/03/2026 20:14 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital - JORNAL EMPRESAS E NEGOCIOS LTDA - 05.687.343/0001-90

### Evidências

**Geolocation:** Location not shared by user.

**IP:** 172.16.4.5

**AC:** AC Certisign RFB G5

