





1&gt;

Modalidade	Taxa de juros/ comissões	Controladora		Consolidado	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
SFH	8,30% a.a. até 11,60% a.a. + TR	1.026	1.832	107.969	100.906
Debentures e CRIs	2,00% a.a. até 3,00% a.a. + CDI	830.977	729.000	830.977	729.000
Capital de giro CCB, CCI e outros	5,42% a.a. + CDI	128.953	98.740	128.953	117.414
Circulante	960.957	829.572	1.067.899	947.320	
Não circulante	291.597	137.541	363.032	204.539	
O montante a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:	669.360	692.059	704.868	742.780	
<b>Desconto</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
2024 ate 2026	471.160	501.684	491.289	601.746	
2027 ate 2029	132.191	121.459	213.580	141.274	
Saldo inicial	669.360	692.059	704.868	742.780	
Como garantia dos empréstimos e financiamentos para construção, foram outorgadas hipótese das correspondentes obrigações e permanecem os correspondentes recebíveis imobiliários, bem como, em determinados casos também foram firmados instrumento de fiança dos acionistas. Para os empréstimos de capital de giro, foram credenciados em garantia quotas representativas do capital social de determinadas sociedades controladoras e terrenos. A movimentação dos empréstimos e financiamentos pode assim ser resumida:					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Empréstimos e financiamentos concedidos	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
Encargos financeiros incorridos	149.950	147.476	171.400	123.290	
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (nota explicativa nº 24) ("")	(115.703)	(85.839)	(137.153)	(103.651)	
Saldo final	34.247	25.639	34.247	25.639	
Apropriação dos encargos incorridos com empréstimos e financiamentos para construção					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Empréstimos e financiamentos concedidos	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
Encargos financeiros incorridos	149.950	147.476	171.400	123.290	
Encargos financeiros apropriados ao resultado financeiro (nota explicativa nº 24) ("")	(115.703)	(85.839)	(137.153)	(103.651)	
Saldo final	34.247	25.639	34.247	25.639	
<b>Controladora e Consolidado</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Arrendamentos mercantis - direitos de uso ("")	17.008	25.197			
Circulante	12.475	6.338			
Não circulante	4.533	18.859			
(*) Referem-se ao registro do direito de uso de certos ativos de acordo com os critérios estabelecidos na IFRS 16/CPC 6 (R2). Movimentação do passivo de arrendamento					
Saldo em 31 de dezembro de 2021					
Adiantamento					
Pagamento					
Juros incorridos					
Saldo em 31 de dezembro de 2022					
12. Credores por Imóveis Compromissados					
<b>Controladora e Consolidado</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Modalidade					
Terrenos a pagar	INCC	29.174			
<b>13. Investimentos de Parceiros Imobiliários</b>					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Modalidade					
Parceiros	3.500	4.867	34.021	31.817	
Circulante	3.500	4.867	22.001	17.809	
Não circulante	12.020		14.008		
A Sociedade participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros por meio de sociedades de propósito específico (SPEs - nota explicativa nº 8) e de Sociedades em Conta de Participação (SCPs). No caso das SCPs, a Sociedade ou suas controladas figuram como sócia ostensiva, sendo a estrutura de administração dos empreendimentos e a gerência de caixa centralizada na Sociedade ou suas controladas, que fazem a gestão do desenvolvimento das obras e o acompanhamento dos orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens de recursos das rotas sociais estão refletidas nesses saldos, com observação dos encargos correspondentes pactuados. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos após a inicialização das obras, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financieros de cada obra. Os recursos obtidos por meio das SCPs são utilizados para o financiamento de capital de giro.					
<b>14. Adiantamento de Clientes, Permutas Físicas e Financeiras</b>					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Modalidade					
Adiantamento de clientes	10.867	29.981	106.894	134.855	
Permutas físicas e financeiras	-	-	21.846	27.444	
Circulante	10.867	29.981	131.740	162.299	
Não circulante	5.776	44.881	84.471	87.828	
Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Sociedade realiza permuta física com terceiros em contrapartida de adiantamento de clientes. As permutas são apropriadas ao resultado, considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, como descritas na nota explicativa nº 2.20.1 (c). Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na nota explicativa nº 2.20.1 (b), encontra-se registrada como adiantamento de clientes.					
<b>15. Impostos Diferidos</b>					
<b>Controladora e Consolidado</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Modalidade					
IRPF e CSLL diferidos	1.332	1.328	104.060	84.808	
PIS e COFINS diferidos	-	1.852	11.795	8.753	
ISS diferidos	-	971	-	971	
Ativo circulante	1.332	4.151	115.854	94.532	
Passivo circulante	-	(321)	-	-	
Passivo não circulante	1.332	4.045	93.181	81.298	
Saldo final	1.332	4.151	115.854	94.532	
Alexandre Lafer Frankel - Administrador					

Modalidade	Taxa de juros/ indexador	Controladora		Consolidado	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos a pagar	INCC	16.819	29.174		
<b>13. Investimentos de Parceiros Imobiliários</b>					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Modalidade					
Parceiros	3.500	4.867	34.021	31.817	
Circulante	3.500	4.867	22.001	17.809	
Não circulante	12.020		14.008		
A Sociedade participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros por meio de sociedades de propósito específico (SPEs - nota explicativa nº 8) e de Sociedades em Conta de Participação (SCPs). No caso das SCPs, a Sociedade ou suas controladas figuram como sócia ostensiva, sendo a estrutura de administração dos empreendimentos e a gerência de caixa centralizada na Sociedade ou suas controladas, que fazem a gestão do desenvolvimento das obras e o acompanhamento dos orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens de recursos das rotas sociais estão refletidas nesses saldos, com observação dos encargos correspondentes pactuados. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos após a inicialização das obras, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financieros de cada obra. Os recursos obtidos por meio das SCPs são utilizados para o financiamento de capital de giro.					
<b>14. Adiantamento de Clientes, Permutas Físicas e Financeiras</b>					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Modalidade					
Adiantamento de clientes	10.867	29.981	106.894	134.855	
Permutas físicas e financeiras	-	-	21.846	27.444	
Circulante	10.867	29.981	131.740	162.299	
Não circulante	5.776	44.881	84.471	87.828	
Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Sociedade realiza permuta física com terceiros em contrapartida de adiantamento de clientes. As permutas são apropriadas ao resultado, considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, como descritas na nota explicativa nº 2.20.1 (c). Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos de créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na nota explicativa nº 2.20.1 (b), encontra-se registrada como adiantamento de clientes.					
<b>15. Impostos Diferidos</b>					
<b>Controladora e Consolidado</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Modalidade					
IRPF e CSLL diferidos	1.332	1.328	104.060	84.808	
PIS e COFINS diferidos	-	1.852	11.795	8.753	
ISS diferidos	-	971	-	971	
Ativo circulante	1.332	4.151	115.854	94.532	
Passivo circulante	-	(321)	-	-	
Passivo não circulante	1.332	4.045	93.181	81.298	
Saldo final	1.332	4.151	115.854	94.532	
Alexandre Lafer Frankel - Administrador					

Modalidade	Taxa de juros/ indexador	Controladora		Consolidado	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos a pagar	INCC	16.819	29.174		
<b>13. Investimentos de Parceiros Imobiliários</b>					
<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>				
Modalidade					