

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro - Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022		2023	2022	2023	2022
Ativo									
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	396	3.440	546.751	401.854	Fornecedores	-	-	118.538	102.891
Contas a receber	-	-	806.316	515.874	Financiamentos	-	-	365.743	343.004
Imóveis a comercializar	-	-	1.795.046	1.387.425	Obrigações fiscais	1	5	21.249	20.080
Impostos a recuperar	298	301	55.476	70.146	Obrigações sociais e provisões trabalhistas	3	3	35.426	30.948
Créditos diversos	-	-	30.433	19.699	Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos	-	-	418.248	348.497
Despesas comerciais a apropriar	694	3.741	3.259.232	2.408.427	Partes relacionadas	45.160	-	8.894	1.118
					Juros sobre capital próprio e dividendos a pagar	13.910	18.627	13.914	19.297
					Provisão para garantias	-	-	7.446	7.310
					Adiantamento Tuto aumento de capital	-	-	80	80
					Outras obrigações	-	-	52.978	32.379
						59.074	18.635	1.042.516	905.604
Não circulante					Não circulante				
Partes relacionadas	30.285	14.965	16.684	24.005	Financiamentos	-	-	1.075.646	720.302
Contas a receber	-	-	155.945	112.871	Adiantamento de clientes e obrigação por aquisição de terrenos	-	-	775.665	785.316
Depósitos judiciais	54	54	2.389	2.846	Impostos diferidos	-	-	37.852	20.995
Imóveis a comercializar	-	-	749.831	1.025.297	Provisão para passivo a descoberto	-	320	-	-
Impostos a recuperar	-	-	-	178	Provisão para garantias	-	-	46.152	33.763
Impostos diferidos	742	458	59.355	52.156	Provisão para contingências	870	860	15.006	12.975
Despesas comerciais a apropriar	-	-	55.857	46.625	Outras obrigações	-	-	24.750	24.951
	31.081	15.477	1.040.061	1.263.978		870	1.180	1.975.071	1.598.302
						59.944	19.815	3.017.587	2.503.906
Investimentos	1.560.054	1.415.632	2.825	2.825	Patrimônio líquido				
Imobilizado	-	-	270.909	259.741	Atribuído aos acionistas da controladora				
Intangível	-	-	393	503	Capital social	1.105.000	1.105.000	1.105.000	1.105.000
	1.591.135	1.431.109	1.314.188	1.527.047	Reserva legal	23.766	16.445	23.766	16.445
					Reserva de retenção de lucros	418.062	285.242	418.062	285.242
					Ajuste de avaliação patrimonial	(14.943)	8.348	(14.943)	8.348
					Participação dos não controladores	1.531.885	1.415.035	1.531.885	1.415.035
					Total do patrimônio líquido	1.531.885	1.415.035	1.555.833	1.431.568
Total do ativo	1.591.829	1.434.850	4.573.420	3.935.474	Total do passivo e patrimônio líquido	1.591.829	1.434.850	4.573.420	3.935.474

Demonstração das mutações do patrimônio líquido - Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas controladores							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva legal	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Outros resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total Controladores		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.105.000	6.642	-	113.964	31.438	-	1.257.044	(3.058)	1.253.986
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	196.061	196.061	25.399	221.460
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(23.090)	-	(23.090)	-	(23.090)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(23.090)	196.061	172.971	25.399	198.370
Reversão de dividendos de 2021	-	-	-	-	-	3.646	3.646	-	3.646
Distribuição de lucros e JCP	-	-	-	-	-	(18.626)	(18.626)	(7.872)	(26.498)
Retenção para reserva legal	-	9.803	-	-	-	(9.803)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	2.064	2.064
Retenção de lucros	-	-	-	171.278	-	(171.278)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.105.000	16.445	-	285.242	8.348	-	1.415.035	16.533	1.431.568
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	146.426	146.426	14.339	160.765
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(23.291)	-	(23.291)	-	(23.291)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(23.291)	146.426	123.135	14.339	137.474
Reversão de dividendos de 2022	-	-	-	-	-	7.625	7.625	-	7.625
Distribuição de lucros e JCP	-	-	-	-	-	(13.910)	(13.910)	(6.533)	(20.443)
Retenção para reserva legal	-	7.320	-	-	-	(7.320)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	243	243
Redução de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(634)	(634)
Retenção de lucros	-	-	-	132.821	-	(132.821)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.105.000	23.765	-	418.063	(14.943)	-	1.531.885	23.948	1.555.833

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 - Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	146.426	196.061	160.765	221.460
Outros resultados abrangentes				
Variação cambial em controlada no exterior originadas no exercício	(23.291)	(23.090)	(23.291)	(23.090)
Resultado abrangente total do exercício	123.135	172.971	137.474	198.370
Resultado abrangente atribuído à:				
Participação dos acionistas controladores	-	-	123.135	172.971
Participação dos acionistas não controladores	-	-	14.339	25.399

As demonstrações financeiras na íntegra e parecer dos auditores independentes da PricewaterhouseCoopers, sem ressalvas, encontram-se disponíveis na sede da Companhia.

Conselho de Administração:

Ezaro Medina Fabian
Evaldo Florindo Medina Fabian
Mario Koji Numata
Carlos Roberto S. Melquiades
Alexandre Soares Fabian
Fernando Soares Fabian

Diretoria:

Carlos Roberto S. Melquiades
Alexandre Soares Fabian

Contador:

Fernando Tavares Vieira
CRC PR-027820/O-1

Demonstrações do resultado

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita líquida	-	-	2.189.665	1.748.695
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(1.592.685)	(1.201.505)
Lucro bruto	-	-	596.980	547.190
Recargas (despesas) operacionais				
Despesas com vendas	-	-	(186.702)	(130.363)
Gerais e administrativas	(102)	(123)	(242.286)	(209.565)
Outras receitas (despesas), líquidas	-	-	3.705	5.156
Resultado de equivalência patrimonial	146.987	195.627	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	146.885	195.504	171.697	212.418
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	188	749	78.547	63.320
Despesas financeiras	(931)	(5)	(65.921)	(32.840)
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	146.142	196.248	184.323	242.898
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto corrente	-	(124)	(10.751)	(19.418)
Imposto diferido	284	(63)	(12.807)	(2.020)
Lucro líquido do exercício	146.426	196.061	160.765	221.460
Lucro líquido atribuído aos:				
acionistas controladores	-	-	146.426	196.061
acionistas não controladores	-	-	14.339	25.399
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.105.000	-	-
Lucro por ação				
Lucro diluído por ação - R\$	0,13	0,18	-	-

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro - Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	146.142	196.248	184.323	242.898
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Efeito das mudanças nas políticas contábeis	-	-	-	-
Depreciações e amortizações	-	-	45.600	26.040
Equivalência patrimonial	(146.987)	(195.627)	-	-
Resultado na alienação de bens do ativo imobilizado	-	-	(1.368)	(1.533)
Juros provisionados	-	-	7.356	6.380
Provisões para garantias	-	-	12.525	12.374
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	24.019	10.060
Provisão para devedores duvidosos	-	-	3.099	4.708
Provisão para contingências	10	-	2.031	2.336
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(360.635)	(191.974)
Imóveis a comercializar	-	-	(42.112)	(414.821)
Impostos a recuperar	3	(214)	14.848	(24.584)
Créditos diversos	-	-	(10.734)	(4.004)
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(21.013)	(25.100)
Depósitos judiciais	-	-	457	397
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	-	-	15.646	35.958
Obrigações fiscais	(4)	4	11.732	3.381
Obrigações sociais	-	3	475	8.564
Adiantamentos de clientes	-	-	60.100	203.322
Provisões trabalhistas	-	-	4.002	5.793
Outras obrigações	-	-	20.398	9.659
Caixa gerado pelas atividades operacionais	(836)	414	(29.251)	(90.146)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(123)	(24.463)	(14.072)
Juros pagos	-	-	(76.316)	(43.032)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(836)	291	(130.030)	(147.250)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Partes relacionadas	(18.297)	(148)	(8.892)	(22.226)
Aporte de capital em investimentos	(21.047)	(9)	-	(2.825)
Aquisição de bens para o ativo imobilizado	-	-	(56.672)	(109.557)
Adições aos intangíveis	-	-	(34)	(202)
Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado	-	-	1.419	4.086
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	-	-	1.630	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(39.344)	1.473	(64.179)	(130.724)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	48.136	3.658	23.989	609
Obtenção de financiamentos	-	-	704.781	556.940
Pagamento de financiamentos	-	-	(347.780)	(238.365)
Pagamento de dividendos	(11.000)	(11.000)	(18.202)	(19.220)
Aumento de capital social por não controladores	-	-	243	2.064
Redução de capital social por não controladores	-	-	(634)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	37.136	(7.342)	362.397	302.028
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes no exercício	(3.044)	(5.578)	168.188	24.054
Ganhos e perdas cambiais sobre caixa e equivalentes de caixa	-	-	(23.291)	(23.090)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.440	9.018	401.854	400.890
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	396	3.440	546.751	401.854
	(3.044)	(5.578)	168.188	24.054