

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	20
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	21
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	25
---	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	100
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	103
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	104

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000.000
Preferenciais	0
Total	15.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	691.978	569.802	586.343
1.01	Ativo Circulante	176.469	284.426	421.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	118.373	177.698	196.055
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.869	43.170	43.511
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	10.869	43.170	43.511
1.01.03	Contas a Receber	23.679	31.716	65.830
1.01.03.01	Clientes	23.679	31.716	65.830
1.01.04	Estoques	4.627	15.609	93.897
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.230	4.191	2.078
1.01.07	Despesas Antecipadas	146	4.519	5.961
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.545	7.523	14.141
1.01.08.03	Outros	15.545	7.523	14.141
1.01.08.03.01	Adiantamento de Dividendos	13.085	5.416	0
1.01.08.03.02	Outros	2.460	2.107	7.011
1.01.08.03.03	Crédito com Partes Relacionadas	0	0	7.130
1.02	Ativo Não Circulante	515.509	285.376	164.870
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	256.502	70.911	65.567
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	160.125	27.025	318
1.02.01.04	Contas a Receber	22.848	37.157	51.673
1.02.01.04.01	Clientes	22.848	37.157	51.673
1.02.01.05	Estoques	11.555	3.373	10.415
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	61.974	3.356	3.161
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	4.365	2.037	1.333
1.02.01.10.04	Outros Créditos a Receber	56.362	0	0
1.02.01.10.05	Outros Ativos	1.247	1.319	1.828
1.02.02	Investimentos	236.543	191.920	79.286
1.02.02.01	Participações Societárias	236.543	191.920	79.286
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	236.543	191.920	79.286

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03	Imobilizado	11.874	15.324	18.845
1.02.04	Intangível	10.590	7.221	1.172

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	691.978	569.802	586.343
2.01	Passivo Circulante	169.328	181.135	297.772
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.908	4.868	7.721
2.01.02	Fornecedores	736	10.464	23.639
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	736	10.464	23.639
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	103.724	210.132
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	103.724	210.132
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	103.724	210.132
2.01.05	Outras Obrigações	163.598	59.992	50.983
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	159.367	47.264	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	159.367	47.264	0
2.01.05.02	Outros	4.231	12.728	50.983
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	15.222
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	273	113	8.855
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	3.707	12.111	23.830
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	251	504	3.076
2.01.06	Provisões	1.086	2.087	5.297
2.01.06.02	Outras Provisões	1.086	2.087	5.297
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.086	2.087	5.297
2.02	Passivo Não Circulante	317.705	199.393	94.152
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	290.496	188.114	75.274
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	290.496	188.114	75.274
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	290.496	188.114	75.274
2.02.02	Outras Obrigações	27.209	10.002	16.631
2.02.02.02	Outros	27.209	10.002	16.631
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	0
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	15.242	0	0
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	2.433	2.580	7.530

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos	5.861	5.228	4.318
2.02.02.02.07	Fornecedores	0	0	4.783
2.02.04	Provisões	0	1.277	2.247
2.02.04.02	Outras Provisões	0	1.277	2.247
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	1.277	2.247
2.03	Patrimônio Líquido	204.945	189.274	194.419
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	189.945	174.274	179.419

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12.848	161.570	487.356
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-20.074	-137.114	-341.233
3.03	Resultado Bruto	-7.226	24.456	146.123
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.136	18.000	-39.680
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.861	-35.614	-30.131
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.627	-27.924	-32.780
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-5.722	-6.680	-3.934
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-5.722	-6.680	-3.934
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	503
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.843	-6.102	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.189	94.320	26.662
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.910	42.456	106.443
3.06	Resultado Financeiro	-11.571	-14.422	9.035
3.06.01	Receitas Financeiras	30.648	29.133	15.607
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.219	-43.555	-6.572
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.339	28.034	115.478
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.556	-3.200	-10.105
3.08.01	Corrente	962	-4.145	-11.210
3.08.02	Diferido	594	945	1.105
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.895	24.834	105.373
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	20.895	24.834	105.373

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	20.895	24.834	105.373
4.03	Resultado Abrangente do Período	20.895	24.834	105.373

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	61.662	74.428	16.465
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	61.662	74.428	16.465
6.01.01.01	(Aumento) redução de clientes por incorporações de imóveis	17.215	44.135	-45.185
6.01.01.02	(Aumento) redução de estoques	2.809	64.984	-3.291
6.01.01.03	(Aumento) redução outros ativos	5.053	-915	-7.726
6.01.01.04	Aumento (redução) de fornecedores	-9.728	-8.643	9.131
6.01.01.05	Aumento (redução) obrigações fiscais trabalhistas	-960	-2.853	2.783
6.01.01.06	Aumento (redução) obrigações fiscais	11.332	2.741	916
6.01.01.07	Aumento (redução) adiantamento de clientes	160	-8.742	-42.795
6.01.01.08	Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	112.103	33.126	-13.998
6.01.01.09	Aumento (redução) de imóveis a pagar	6.838	-11.719	19.774
6.01.01.10	Aumento (redução) de outros passivos	-2.269	-4.265	-1.100
6.01.01.11	Juros pagos	-39.971	-19.714	-16.116
6.01.01.12	Impostos pagos	-12.504	-11.210	-8.756
6.01.01.13	Resultado líquido do período	-28.416	-2.497	122.828
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-107.776	-51.375	-36.422
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-6.181	-14.869	-6.409
6.02.02	Aportes de Investimentos em controladas	-18.693	-11.058	-26.024
6.02.03	Amortizações/dividendos recebidos de controladas	17.897	918	3.600
6.02.04	Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	-100.799	-26.366	-116.642
6.02.05	Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	0	0	109.053
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.211	-41.410	120.265
6.03.01	Novos empréstimos	89.055	203.889	300.567
6.03.02	Pagamento de empréstimos	-89.373	-218.763	-159.979
6.03.04	Lucros distribuídos	-12.893	-26.536	-20.323
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-59.325	-18.357	100.308
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	177.698	196.055	95.747
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	118.373	177.698	196.055

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	174.274	0	0	189.274
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	174.274	0	0	189.274
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	15.671	-20.895	0	-5.224
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.224	0	-5.224
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	15.671	-15.671	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.895	0	20.895
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.895	0	20.895
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	0	0	204.945

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	155.338	0	0	170.338
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	155.338	0	0	170.338
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	18.936	-24.834	0	-5.898
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.898	0	-5.898
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	18.936	-18.936	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.834	0	24.834
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.834	0	24.834
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	174.274	0	0	189.274

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	109.591	0	0	124.591
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	109.591	0	0	124.591
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.519	-25.026	0	-35.545
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.519	-25.026	0	-35.545
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.373	0	105.373
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.373	0	105.373
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	80.347	-80.347	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	5.269	-5.269	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	75.078	-75.078	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	179.419	0	0	194.419

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	13.893	171.241	502.851
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	12.880	166.036	498.350
7.01.02	Outras Receitas	6.735	11.885	8.435
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.722	-6.680	-3.934
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.817	-126.025	-296.840
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-26.852	-140.749
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-32.666	-84.815	-126.355
7.02.04	Outros	-3.151	-14.358	-29.736
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.924	45.216	206.011
7.04	Retenções	-4.199	-9.507	-5.890
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.199	-9.507	-5.890
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.123	35.709	200.121
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	124.704	111.568	33.842
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.189	94.320	26.662
7.06.02	Receitas Financeiras	24.515	17.248	7.180
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	98.581	147.277	233.963
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	98.581	147.277	233.963
7.08.01	Pessoal	28.154	48.604	58.192
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.214	38.973	40.710
7.08.01.02	Benefícios	3.950	7.053	12.596
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.990	2.578	4.886
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.091	19.708	38.219
7.08.02.01	Federais	4.780	15.657	31.461
7.08.02.03	Municipais	2.311	4.051	6.758
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	42.441	54.131	32.179
7.08.03.01	Juros	39.376	44.653	16.683
7.08.03.02	Aluguéis	3.065	9.478	15.496
7.08.05	Outros	20.895	24.834	105.373

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.05.01	Lucros Distribuídos	5.224	5.898	25.026
7.08.05.02	Lucros Retidos	15.671	18.936	80.347

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	898.061	927.927	666.176
1.01	Ativo Circulante	545.324	791.553	560.981
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	163.681	303.563	254.499
1.01.02	Aplicações Financeiras	86.658	94.752	43.511
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	86.658	94.752	43.511
1.01.03	Contas a Receber	120.132	108.465	83.315
1.01.03.01	Clientes	120.132	108.465	83.315
1.01.04	Estoques	107.635	226.840	161.695
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.256	4.614	2.193
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.371	11.949	9.090
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	55.591	41.370	6.678
1.01.08.03	Outros	55.591	41.370	6.678
1.01.08.03.01	Créditos com Partes Relacionadas	39.887	33.602	0
1.01.08.03.02	Adiantamento de Dividendos	13.085	5.416	0
1.01.08.03.03	Outros	2.619	2.352	6.678
1.02	Ativo Não Circulante	352.737	136.374	105.195
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	329.651	112.680	84.478
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	160.125	27.025	318
1.02.01.04	Contas a Receber	93.111	78.397	68.348
1.02.01.04.01	Clientes	93.111	78.397	68.348
1.02.01.05	Estoques	11.555	3.373	10.730
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	64.860	3.885	5.082
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	4.365	2.037	1.333
1.02.01.10.04	Outros Créditos a Receber	56.362	0	0
1.02.01.10.05	Outros Ativos	4.133	1.848	3.749
1.02.03	Imobilizado	12.496	16.473	19.545
1.02.04	Intangível	10.590	7.221	1.172

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	898.061	927.927	666.176
2.01	Passivo Circulante	317.058	494.362	375.200
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.433	9.826	8.580
2.01.02	Fornecedores	21.612	32.971	32.456
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.612	32.971	32.456
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	204.228	347.043	239.785
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	204.228	347.043	239.785
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	204.228	347.043	239.785
2.01.05	Outras Obrigações	76.894	100.803	85.566
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	6.356
2.01.05.02	Outros	76.894	100.803	79.210
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	15.222
2.01.05.02.04	Adiantamento a Clientes	18.687	42.807	30.664
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	52.857	54.361	29.466
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	5.350	3.635	3.858
2.01.06	Provisões	3.891	3.719	8.813
2.01.06.02	Outras Provisões	3.891	3.719	8.813
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.891	3.719	8.813
2.02	Passivo Não Circulante	349.325	222.037	124.439
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	290.539	188.114	75.206
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	290.539	188.114	75.206
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	290.539	188.114	75.206
2.02.02	Outras Obrigações	51.219	28.493	46.305
2.02.02.02	Outros	51.219	28.493	46.305
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	0
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	24.938	8.562	24.660
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	14.623	11.701	11.262
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos	7.985	6.036	4.501

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02.07	Fornecedores	0	0	5.882
2.02.04	Provisões	7.567	5.430	2.928
2.02.04.02	Outras Provisões	7.567	5.430	2.928
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.567	5.430	2.928
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	231.678	211.528	166.537
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	189.945	174.274	179.419
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	26.733	22.254	-27.882

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	869.092	716.330	596.864
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-663.638	-545.701	-412.217
3.03	Resultado Bruto	205.454	170.629	184.647
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-153.673	-120.075	-76.828
3.04.01	Despesas com Vendas	-77.012	-60.727	-34.073
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-55.444	-44.569	-36.872
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-7.969	-8.562	-6.370
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-7.969	-8.562	-6.370
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	487
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-13.248	-6.217	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.781	50.554	107.819
3.06	Resultado Financeiro	-8.888	-9.912	11.219
3.06.01	Receitas Financeiras	41.721	36.407	18.949
3.06.02	Despesas Financeiras	-50.609	-46.319	-7.730
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.893	40.642	119.038
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.519	-14.974	-12.427
3.08.01	Corrente	-18.126	-15.950	-13.492
3.08.02	Diferido	607	976	1.065
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.374	25.668	106.611
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	25.374	25.668	106.611
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.895	24.834	105.373
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.479	834	1.238
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,39	1,66	7,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,39	1,66	7,02

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	25.374	25.668	106.611
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	25.374	25.668	106.611
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	20.895	24.834	105.373
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.479	834	1.238

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.362	-28.092	16.433
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.362	-28.092	16.433
6.01.01.01	(Aumento) redução de clientes por incorporações de imóveis	-39.725	-39.880	-65.148
6.01.01.02	(Aumento) redução de estoques	112.376	-80.347	-62.594
6.01.01.03	(Aumento) redução outros ativos	-53.979	-5.626	-13.357
6.01.01.04	Aumento (redução) de fornecedores	-11.359	4.072	15.324
6.01.01.05	Aumento (redução) obrigações fiscais trabalhistas	607	1.246	3.307
6.01.01.06	Aumento (redução) obrigações fiscais	-2.706	0	1.954
6.01.01.07	Aumento (redução) adiantamento de clientes	-24.120	12.345	-33.431
6.01.01.08	Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	-6.285	-1.312	-464
6.01.01.09	Aumento (redução) de imóveis a pagar	15.759	8.797	47.914
6.01.01.10	Aumento (redução) de outros passivos	-3.642	-5.936	-3.817
6.01.01.11	Juros pagos	-92.122	-24.964	-17.229
6.01.01.12	Impostos pagos	-12.504	-12.504	-12.830
6.01.01.13	Resultado líquido do período	148.062	116.017	156.804
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-131.219	-93.963	-14.402
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-6.213	-16.015	-6.813
6.02.04	Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	-125.006	-77.948	-116.642
6.02.05	Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	0	0	109.053
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.025	171.320	132.158
6.03.01	Novos empréstimos	341.344	515.268	338.175
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-367.476	-317.412	-182.917
6.03.04	Lucros distribuídos	-12.893	-26.536	-23.100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-139.882	49.265	134.189
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	303.563	254.298	120.310
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	163.681	303.563	254.499

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	174.274	0	0	189.274	22.254	211.528
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	174.274	0	0	189.274	22.254	211.528
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	15.671	-20.895	0	-5.224	0	-5.224
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.224	0	-5.224	0	-5.224
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	15.671	-15.671	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.895	0	20.895	4.479	25.374
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.895	0	20.895	4.479	25.374
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	155.338	0	0	170.338	21.420	191.758
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	155.338	0	0	170.338	21.420	191.758
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	18.936	-24.834	0	-5.898	0	-5.898
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-5.898	0	-5.898	0	-5.898
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	18.936	-18.936	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	24.834	0	24.834	834	25.668
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	24.834	0	24.834	834	25.668
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	174.274	0	0	189.274	22.254	211.528

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	109.591	0	0	124.591	-26.343	98.248
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	109.591	0	0	124.591	-26.343	98.248
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.519	-25.026	0	-35.545	-2.777	-38.322
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.519	-25.026	0	-35.545	-2.777	-38.322
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	105.373	0	105.373	1.238	106.611
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	105.373	0	105.373	1.238	106.611
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	80.347	-80.347	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	5.269	-5.269	0	0	0	0
5.06.05	Retenção de Lucros	0	0	75.078	-75.078	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	179.419	0	0	194.419	-27.882	166.537

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	889.825	740.120	614.829
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	887.352	732.260	610.168
7.01.02	Outras Receitas	10.442	16.422	11.031
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.969	-8.562	-6.370
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-655.535	-509.687	-366.036
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-397.540	-279.087	-188.434
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-205.453	-210.968	-144.019
7.02.04	Outros	-52.542	-19.632	-33.583
7.03	Valor Adicionado Bruto	234.290	230.433	248.793
7.04	Retenções	-5.069	-9.935	-5.939
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.069	-9.935	-5.939
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	229.221	220.498	242.854
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	32.125	20.010	7.925
7.06.02	Receitas Financeiras	32.125	20.010	7.925
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	261.346	240.508	250.779
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	261.346	240.508	250.779
7.08.01	Pessoal	74.115	81.343	63.127
7.08.01.01	Remuneração Direta	52.609	59.686	43.705
7.08.01.02	Benefícios	16.878	17.442	14.075
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.628	4.215	5.347
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.754	55.441	45.185
7.08.02.01	Federais	49.420	43.206	37.056
7.08.02.03	Municipais	2.334	12.235	8.129
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	110.103	78.056	35.856
7.08.03.01	Juros	77.687	51.196	18.723
7.08.03.02	Aluguéis	32.416	26.860	17.133
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.374	25.668	106.611
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.224	5.898	26.264

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.150	19.770	80.347

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BRZ Empreendimentos e Construções S.A.



Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2022



EMPREENDIMENTOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CONTEÚDO:

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	1
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	16
BALANÇOS PATRIMONIAIS.....	22
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	23
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE	24
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	25
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA	26
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	27
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	28

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Release 4T22



EMPREENDEIMENTOS

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

O ano de 2022 foi um período de muitos desafios e também de significativas evoluções operacionais, mesmo em um momento no qual o mercado sofre volatilidade nos preços dos insumos devido à forte pressão inflacionária que vivemos nesse período (INCC +9,40% em 12 meses) e devido à instabilidade política no país. Mesmo diante desse cenário, a companhia lançou 8 empreendimentos, totalizando 2.778 unidades, assinou a demanda mínima em 8 empreendimentos e entregou 12 empreendimentos, somando 3.836 unidades em 2022.

A companhia atingiu o recorde no volume de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas, reforçando a resiliência do time comercial.

**2.778****unidades lançadas
em 2022****3.836****Unidades
entregues em 2022**

Buscando a melhoria contínua nos nossos processos, em agosto de 2022 foi realizado o *Go Live* do CRM (*Customer Relationship Management*) fornecido pela SAP, projeto que teve uma duração de 2 anos e que é uma transformação digital para Companhia.

A ferramenta potencializa nossa forma de relacionar com os clientes, integrando todas as informações, auxiliando a entender todas as suas necessidades e comportamentos, desde o momento em que ele entra em nossos *stands* de vendas até o momento de entrega das chaves e também em todo os processos de pós venda.

Em reconhecimento à excelência da técnica empregada em seus empreendimentos, a BRZ recebeu em setembro de 2022, a renovação da certificação NDT nível 1, mantendo nível máximo de desempenho desde a criação do certificado em fevereiro de 2021.

O Nível de Desempenho Técnico (NDT) é o nome que se dá a uma certificação que foi desenvolvida pela CEF para apurar a performance das construtoras e incorporadoras, não apenas em relação ao atendimento das Normas Técnicas vigentes e às obras isoladamente, mas também a adoção das melhores práticas e tecnologias de mercados em todo o ciclo dos empreendimentos.

Assim, na análise da CEF, são avaliadas as certificações da empresa, as características dos projetos, as técnicas adotadas nos processos construtivos, as tecnologias utilizadas nos controles das obras e o suporte fornecido à gestão financeira dos clientes.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**PORTAL
MONTANHAS
DE SALERNO**

Buscando sempre a inovação, a BRZ foi pioneira na utilização do metaverso para comemoração do seu 100º lançamento, empreendimento localizado em Hortolândia/SP, o Portal Montanhas de Salerno em novembro de 2022.

Este é primeiro lançamento imobiliário do Brasil a ocorrer no metaverso,

em parceria com a Housi, empresa que oferece moradia sob demanda para moradores que desejam um aluguel flexível e 100% online, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.

O metaverso é uma espécie de nova camada da realidade que integra os mundos real e virtual. Na prática, é um ambiente virtual imersivo construído por meio de diversas tecnologias, como realidade virtual, realidade aumentada e hologramas.

Nesse universo, que ainda não é real em sua totalidade, as pessoas poderiam interagir umas com as outras, trabalhar, estudar e ter uma vida social por meio de seus avatares (bonecos virtuais customizados) 3D. Ou seja, o objetivo é que pessoas não sejam apenas observadores do virtual, mas façam parte dele.



PRÉVIA OPERACIONAL | 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Indicadores operacionais

Lançamentos

No 4T22 foram lançados R\$ 277 milhões em VGV, com 1.286 novas unidades disponíveis para venda, que somadas aos lançamentos do ano, representaram um resultado 2.778 unidades no ano de 2022. A diminuição do número de lançamentos reflete a estratégia da companhia na retomada de sua geração de caixa.

A BRZ mantém sua presença nas cidades do interior paulista, com destaque para o empreendimento Portal Vale das Pérolas, em Sumaré, que totaliza mais de R\$ 100 milhões em VGV.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
VGV (em R\$ milhões)	277	196	51	41,0% ●	438,1% ●	632	1.170	-46,0% ●
Número de Unidades	1.286	776	200	65,7% ●	543,0% ●	2.778	5.560	-50,0% ●
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	48	51	55	-5,6% ●	-12,1% ●	51	54	-5,8% ●
Área útil (m² mil)	144	82	35	74,9% ●	310,7% ●	311	625	-50,3% ●
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	187	253	257	-26,0% ●	-27,2% ●	221	224	-1,3% ●
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	5	5	-21,6% ●	-17,3% ●	4	4	4,7% ●
Minas Gerais (% de unidades)	39%	0%	0%	38,7 p.p. ●	38,7 p.p. ●	35%	14,6%	20,1 p.p. ●
São Paulo (% de unidades)	61%	100%	0%	-38,7 p.p. ●	61,3 p.p. ●	65%	50,3%	15,0 p.p. ●
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	0%	100%	0,0 p.p. ●	-100,0 p.p. ●	0%	35,1%	-35,1 p.p. ●
Número de Empreendimentos	4	2	1	100,0% ●	300,0% ●	8	18	-55,6% ●

Lançamentos – por mês

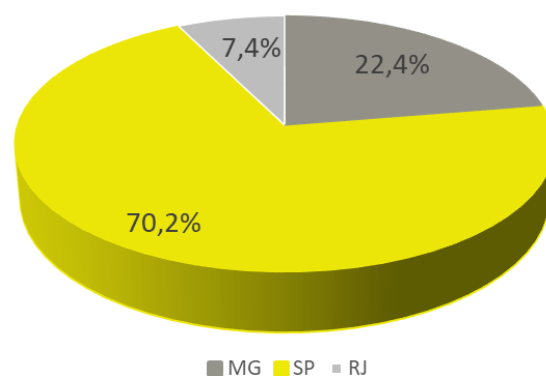
Mar/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Out/22	Nov/22	Dez/22
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Vendas brutas**

No ano de 2022 registramos o número de 4.859 unidades brutas vendidas, com R\$ 936 milhões em VGV, registrando um aumento de 21,7% a/a e 40,48% t/t. Houve um grande aumento na velocidade de vendas do ano, registrando uma alta de 0,5 p.p. comparando com o ano anterior.

Mesmo com todos os desafios impostos pela instabilidade política no país, aumentamos nossa presença no mercado do interior paulista. Intensificamos nossa atuação no segmento de SBPE, adequação às faixas superiores do Programa Casa Verde e Amarela. Seguimos investindo na plataforma online de vendas, garantindo assim a manutenção dos resultados da Companhia.

Vendas por estado

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Vendas (em R\$ milhões)	279	260	198	7,5%	●	40,8%	●	936	770	21,7%	●
Número de Unidades	1.432	1.342	973	6,7%	●	47,2%	●	4.859	3.964	22,6%	●
MG	22,4%	17,1%	18,8%	5,3 p.p	●	3,6 p.p	●	17,9%	21,3%	-0,2 p.p	●
SP	70,2%	75,0%	66,6%	-4,9 p.p	●	3,6 p.p	●	73,8%	63,7%	0,2 p.p	●
RJ	7,4%	7,8%	14,6%	-0,4 p.p	●	-7,2 p.p	●	8,3%	14,9%	-0,4 p.p	●
VSO - vendas brutas	39,4%	49,6%	19,7%	-10,3 p.p	●	19,7 p.p	●	71,8%	48,1%	0,5 p.p	●
VSO - vendas líquidas	35,9%	44,9%	16,1%	-9,0 p.p	●	19,8 p.p	●	65,3%	43,1%	0,5 p.p	●

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Vendas Líquidas**

O ano de 2022 foi o ano em que a Companhia atingiu o número recorde de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas. No período tivemos uma grande redução no volume de distratos que variou -30,2% a/a, e, em relação ao VGV -20,6% t/t.

Tivemos R\$ 255 milhões em VGV líquido vendido no trimestre e R\$ 875 milhões em VGV líquido vendido no ano, apresentando um aumento de 26,4% a/a.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	279	260	198	7,5%	●	40,8%	●	936	770	21,7%	●
Distratos (Valor de Contrato em R\$ milhões)	24	26	36	-8,8%	●	-35,2%	●	61	77	-20,6%	●
Distrato / Vendas	8,5%	10,0%	18,4%	-1,5 p.p	●	-9,9 p.p	●	6,6%	10,0%	-0,3 p.p	●
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	255	234	162	9,3%	●	57,9%	●	875	692	26,4%	●

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Unidades Vendidas Brutas (unid.)	1.432	1.342	973	6,7%	●	47,2%	●	4.859	4.944	-1,7%	●
Unidades Distratadas (Unid.)	126	128	178	-1,6%	●	-29,2%	●	444	636	-30,2%	●
Distrato / Vendas	8,8%	9,5%	18,3%	-0,7 p.p	●	-9,5 p.p	●	9,1%	12,9%	-0,3 p.p	●
Unidades Vendas Líquidas (Unid.)	1.306	1.214	795	7,6%	●	64,3%	●	4.415	4.308	2,5%	●

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

O resultado do trimestre mostra um aumento de 13,1% T/T – R\$ 243 milhões - quanto no número de contratos, que totalizaram 1.250, apresentando aumento de 13,1% T/T. No trimestre, 4 empreendimentos fizeram o primeiro repasse de unidades, sendo viabilizados junto à CEF. Contribuem para este resultado a avaliação de crédito e o acompanhamento constante do status do cliente junto à CEF, além da centralização dos processos junto à Superintendência Executiva Corporate.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
VGv (R\$ milhões)	243	215	221	13,1%	●	10,2%	●	759	793	-4,5%	●
Contratos	1.250	1.105	998	13,1%	●	25,3%	●	3.923	4.002	-2,0%	●

Demandas mínimas assinadas

Abr/22	Set/22	Nov/22	Dez/22				
 PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	 PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	 PORTAL RECANTO DAS ROSAS	 PORTAL PARQUE DE SEVILHA	 PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	 PORTAL VILA DAS FLORES	 PORTAL JARDINS DE GILLY	 PORTAL MONTANHAS DE SALERNO

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

No ano de 2022, a Companhia realizou a entrega de 3.836 unidades, o que representou uma alta de 28,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Entretanto o nível de produção ano de 2022 apresentou uma queda em comparação ao ano anterior, principalmente devido ao grande volume de unidades concluídas e entregues. Mesmo com os desafios impostos com relação aos custos dos insumos e as variantes da pandemia de Covid-19, seguimos entregando empreendimento com qualidade *premium* e antes do prazo contratado junto a CEF.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Unidades em Produção	6.974	8.364	8.208	-16,6%	●	-15,0%	●	6.974	8.208	-15,0%	●
Unidades Concluídas	1.860	1.476	696	26,0%	●	167,2%	●	4.388	2.466	77,9%	●
Unidades Entregues	1.264	1.528	616	-17,3%	●	105,2%	●	3.836	2.978	28,8%	●

Empreendimentos entregues

Jan/22	Mar/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
 PORTAL QUINTA DAS SAPUCAIAS	 PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	 PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	 PORTAL JARDIM DAS PETÚNCIAS	 PORTAL VEREDAS DO CAMPO	 PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	 PORTAL VILA JARDIM
	 PORTAL RECANTO DAS ALPINAS		 PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	 PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	 PORTAL MIRANTE DA COLINA	 VILA DAS ANDORINHAS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho*Landbank*

Devido ao volume de lançamentos que tivemos no ano e aos distratos de alguns terrenos que não se mostraram viáveis aos nossos empreendimentos, houve uma redução no potencial número de VGV na casa de -17,3%.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Landbank (em R\$ bilhões)	4	4	5	-7,8%	●	-17,3%	●	4	5	-17,3%	●
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	299	230	335	30,2%	●	-10,6%	●	1.389	1.308	6,2%	●
Número de Unidades	20.031	21.632	25.008	-7,4%	●	-19,9%	●	20.031	25.008	-19,9%	●
Área útil (m² mil)	1.018	1.100	1.285	-7,5%	●	-20,8%	●	1.018	1.285	-20,8%	●
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	188	189	182	-0,5%	●	3,2%	●	188	182	3,2%	●
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	4	4	-0,4%	●	4,3%	●	4	4	4,3%	●

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Indicadores financeiros****Desempenho financeiro**

Valores expressos em milhares de reais	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Receita Operacional Líquida	215.800	224.892	202.432	-4,0%	●	6,6%	●	869.092	716.330	21,3%	●
Custo Financeiro alocado ao CMV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	●	-141,0%	●	(30.767)	(8.540)	260,3%	●
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	●	5,6%	●	205.454	170.629	20,4%	●
%Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	●	-0,2 p.p	●	23,6%	23,8%	-0,2 p.p	●
Despesas comerciais	(20.925)	(20.939)	(20.939)	-0,1%	●	-0,1%	●	(77.012)	(60.727)	26,8%	●
Despesas comerciais / ROL	9,7%	9,3%	10,3%	38,6%	●	-64,7%	●	8,9%	8,5%	38,4%	●
Despesas gerais e administrativas	(14.075)	(13.941)	(6.894)	1,0%	●	104,2%	●	(55.444)	(44.569)	24,4%	●
Despesas G&A / ROL	6,5%	6,2%	3,4%	32,3%	●	311,7%	●	6,4%	6,2%	15,8%	●
EBITDA	(7.710)	34.777	24.392	-122,2%	●	-124,6%	●	86.620	68.000	27,4%	●
Margem EBITDA	-3,6%	15,5%	12,0%	-19,0 p.p	●	-19,1 p.p	●	10,0%	9,5%	0,5 p.p	●
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15.515)	5.693	26.219	-372,5%	●	-561,2%	●	25.374	47.705	-1,1%	●
% Margem Lucro Líquida	-7,2%	2,5%	1,7%	-9,7 p.p	●	-8,9 p.p	●	2,9%	3,6%	-0,7 p.p	●

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Em 2022, alcançamos R\$869,1 milhões de Receita Operacional Líquida, representando um crescimento de 21,3% comparando com o mesmo período do ano anterior. O aumento é decorrente do volume de vendas e do número de obras ativas no referido ano.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Receita Operacional Líquida Total	215.800	224.892	202.432	-4,0%	●	6,6%	●	869.092	716.330	21,3%	●
Custo dos imóveis vendidos	(173.463)	(173.709)	(162.322)	-0,1%	●	6,9%	●	(663.638)	(545.701)	21,6%	●
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	●	5,6%	●	205.454	170.629	20,4%	●
Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	●	-0,2 p.p	●	23,6%	23,8%	-0,2 p.p	●

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	●	-141,0%	●	(30.767)	(8.540)	260,3%	●
% da Receita Líquida	-1,5%	8,6%	4,0%	-1011,2%	●	-549,1%	●	3,5%	1,2%	234,8%	●
Lucro Bruto com juros	42.337	51.183	40.110	-17,3%	●	5,6%	●	205.454	170.629	20,4%	●
Lucro Bruto ex. juros	39.048	70.497	48.140	-44,6%	●	-18,9%	●	236.221	179.169	31,8%	●
Margem Bruta ex. juros (%)	18,1%	31,3%	23,8%	-13,3 p.p	●	-5,7 p.p	●	27,2%	25,0%	2,2 p.p	●

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

A Companhia, a fim de conseguir alcançar um maior volume de vendas, investiu, em 2022, em novas estratégias de marketing, o que ocasionou no aumento de 26,8% nos saldos, quando comparado ao exercício anterior. Quando comparadas à Receita Operacional Líquida, as despesas comerciais mostram um aumento de 0,4 p.p.

Já o aumento das despesas gerais e administrativas está relacionado à melhoria dos processos de governança e tecnologia da Companhia, com contratações pontuais que garantem o crescimento e competitividade de forma segura e eficaz. Nesse sentido, houve o aumento de 24,4% das despesas administrativas, que ainda está em linha com o aumento das receitas incorridas no exercício.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Despesas comerciais	(20.925)	(20.939)	(20.939)	-0,1%	●	-0,1%	●	(77.012)	(60.727)	26,8%	●
Despesas comerciais / ROL	9,7%	9,3%	10,3%	0,4 p.p	●	-0,6 p.p	●	8,9%	8,5%	0,4 p.p	●
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7,5%	8,1%	10,6%	-0,6 p.p	●	-3,1 p.p	●	8,2%	7,9%	0,3 p.p	●
Despesas gerais e administrativas	(14.075)	(13.941)	(6.894)	1,0%	●	104,2%	●	(55.444)	(44.569)	24,4%	●
Despesas G&A / ROL	6,5%	6,2%	3,4%	0,3 p.p	●	3,1 p.p	●	6,4%	6,2%	0,2 p.p	●
Despesas G&A / Vendas contratadas	5,0%	5,4%	3,5%	-0,3 p.p	●	1,6 p.p	●	5,9%	5,8%	0,1 p.p	●

Resultado Financeiro

As despesas financeiras se apresentaram em linha, quando comparadas com o exercício anterior. Já as receitas financeiras apresentaram aumento de 14,6%, decorrente da correção monetária dos recebíveis da Companhia, bem como da melhora da qualidade da carteira de aplicações financeiras.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Despesas financeiras	(15.914)	(9.443)	(12.411)	68,5%	●	28,2%	●	(50.609)	(46.319)	9,3%	●
Receitas financeiras	7.527	7.170	14.783	5,0%	●	-49,1%	●	41.721	36.407	14,6%	●
Total	(8.387)	(2.273)	2.372	269,0%	●	-453,6%	●	(8.888)	(9.912)	-10,3%	●

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Resultado financeiro	(7.215)	(2.273)	2.372	217,4%	●	-404,2%	●	(8.888)	(9.912)	-10,3%	●
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	●	-141,0%	●	(30.767)	(8.540)	260,3%	●
Total ajustado	(3.926)	(21.587)	(5.658)	-81,8%	●	540,3%	●	(39.655)	(18.452)	114,9%	●

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Lucro antes dos impostos	(12.889)	10.536	7.484	-222,3%	●	-272,2%	●	42.893	40.642	5,5%	●
Depreciações e Amortizações	81	2.654	7.928	-96,9%	●	-99,0%	●	4.072	8.906	-54,3%	●
Resultado Financeiro	8.387	2.273	(2.372)	269,0%	●	253,6%	●	8.888	9.912	-10,3%	●
Encargos financeiros incluídos no CIV	(3.289)	19.314	8.030	-117,0%	●	-141,0%	●	30.767	8.540	260,3%	●
EBITDA	(7.710)	34.777	21.070	-122,2%	●	-139,9%	●	86.620	68.000	27,4%	●
Margem EBITDA	-3,6%	15,5%	10,4%	-19,0 p.p	●	-13,1 p.p	●	10,0%	9,5%	0,5 p.p	●

Lucro Líquido

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15.515)	5.693	3.364	-372,5%	●	-561,2%	●	25.374	25.668	-1,1%	●
Margem Líquida	-7,2%	2,5%	1,7%	-9,7 p.p	●	-8,9 p.p	●	2,9%	3,6%	-0,7 p.p	●

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.

Landbank – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.

SEC – Superintendência Executiva Corporate

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***1. Contexto Operacional**

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. ("BRZ", "Companhia" ou "Grupo") é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela ("CVA") do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264 mil, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, se destacando pelo seu forte crescimento ao longo dos últimos anos.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), e por Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 17.

Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards* - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2023. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

3. Moeda funcional e de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4. Uso de julgamentos e estimativas

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente, exceto quando o impacto nos períodos retrospectivos seja relevante nos saldos registrados.

4.1. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa.
- Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 27: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 28: provisão para garantia.

5. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O Custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

6. Base de consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

6.1. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta, ou tem direito sobre os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

6.2. Participação de não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

6.3. Investimento em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas.

6.4. Transações eliminadas na consolidação

Saldo e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

7. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

7.1. Reconhecimento da receita:

O Grupo adotou o CPC 47(IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47(IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

Em milhares de reais

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à população de baixa e média renda, o cliente assina “instrumento particular de compra e venda” do imóvel ainda na planta com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima).

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de Mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição Financeira	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição Financeira	Comprador e Instituição Financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento pelo cliente, a Instituição Financeira poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Dessa forma, em consonância com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (*Percentage of Completion*) por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Nesse sentido, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

- ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando:

- (i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;
- (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;
- (iii) o contrato possuir substância comercial; e,
- (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos “convencionais”, os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.2. Benefícios a empregados*(i) Benefícios de curto prazo a empregados*

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos

7.4. Ajuste a valor presente.

Os elementos 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
- (ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.5. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

7.6. Instrumentos financeiros*(i) Reconhecimento e mensuração inicial*

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

O Grupo realiza avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração do Grupo;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para a baixa não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos do Grupo. Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

O Grupo considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, o Grupo considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo;
- Os termos que limitam o acesso do Grupo à fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

Em milhares de reais

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda na baixa é reconhecida no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. Na baixa, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda na baixa também é reconhecido no resultado.

*(iii) Baixa**Ativos financeiros*

O Grupo baixa um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

O Grupo não realizou, em 2022 e 2021 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Passivos financeiros

O Grupo baixa um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo também baixa um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Na baixa de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

7.7. Redução ao valor recuperável*(i) Ativos financeiros não derivativos**Instrumentos financeiros e ativos contratuais*

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplemento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.8. Estoques*(i) Ativos financeiros não derivativos**Instrumentos financeiros e ativos contratuais*

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplimento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9. Imobilizado*Reconhecimento e mensuração*

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil do Grupo. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

7.11. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

7.12. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes", ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos ("impostos diferidos") são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no "CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro", sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

7.13. Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.14. Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.15. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "empréstimos e financiamentos" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

O Grupo optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo. O Grupo reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

7.16. ICPC 22 – Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (IFRIC 23 – UNCERTAINTY OVER INCOME Tax Treatments):

Está interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deverá reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando está interpretação. A Administração da companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro, acessando seus consultores legais internos e externos a fim de identificar esses tratamentos, assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a companhia a riscos materialmente prováveis de perda. Ao concluir esses estudos, a Administração da companhia avaliou que nenhuma das posições relevantes adotadas pela companhia sofreu alteração quanto ao julgamento da probabilidade de perdas geradas por eventuais questionamentos por parte das autoridades tributárias.

7.17. Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros.

7.18. Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que sua liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução, sem qualquer ônus para o grupo, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Estas condições abrangem, principalmente, a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

8. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

8.1 IFRS 17 – Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 – Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

8.2. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante e não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

9. Reapresentação dos Valores Correspondentes

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e realizou correções de erros e ajustes que resultaram na reapresentação dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e saldos de abertura em 1º de janeiro de 2021 conforme descritos a seguir:

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa vs. TVM

A Companhia identificou valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição, ainda bloqueados, porém classificados como “Caixa e equivalentes de caixa”. Visto que os valores não possuem possibilidade de resgate imediato, estes deveriam ser apresentados como “Títulos e valores mobiliários”. Não foram observados impactos em 1º de janeiro de 2021 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo reclassificado foi de R\$51.582.

9.2. Adiantamento a fornecedores e imóveis em construção

A Companhia identificou que parte dos saldos em aberto em Adiantamento de fornecedores e Imóveis em construção (Estoques) já deveriam ter sido apropriados ao resultado ou compensados com sua respectiva contrapartida no passivo.

Os efeitos originados da conciliação na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram, no Consolidado, de R\$24.439 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.192 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.439 na rubrica “Fornecedores” (Passivo). Na Controladora, os ajustes foram de R\$20.441 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$2.935 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.315 na rubrica “Fornecedores” (Passivo).

Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram, no Consolidado, de R\$65.811 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.857 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$59 em “Despesas antecipadas” (Ativo), R\$28.627 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$86 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$13.442 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$1.560 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado). R\$5.748 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.525 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”. Na Controladora, os ajustes foram de R\$30.519 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$701 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$12.026 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$5.008 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$1.523 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$826 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado), R\$3.626 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.487 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”.

9.3. Outros ativos

A Companhia identificou valores em aberto no grupo de outros ativos referentes a pagamentos de ITBI, Registro e juros de financiamento realizados para clientes sem expectativa de recebimento.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$6.574 e R\$5.657 em “Outros Ativos” (Ativo) no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem o montante de R\$7.359 e R\$6.159 em “Outros Ativos” (Ativo) e R\$785 e R\$502 em “Despesas Comerciais” (Resultado) no consolidado e controladora, respectivamente.

9.4. RET

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou a ausência de baixa de passivo fiscal diferido relacionado ao Regime Especial de Tributação (RET) sobre receita de permuta.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$2.956 e R\$2.957 em “Passivo Fiscal Diferido” no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem os montantes de R\$3.774 e R\$3.581 no consolidado e na controladora, respectivamente, contra as rubricas de “Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido” e “Deduções de vendas” (Resultado).

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

9.5. Participação de acionistas minoritários

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou que a metodologia utilizada anteriormente para mensuração e divulgação dos saldos relacionados a participação de acionistas minoritários (Participação de não controladores) nas demonstrações consolidadas, estaria incorreta, não representando fidedignamente os valores correspondentes aos referidos acionistas. Nesse sentido, a Companhia apurou novamente todos os saldos de suas Sociedades de Cota de Participação (SCP) que possuíam outros sócios participantes além da BRZ, de forma a refletir, de modo consistente, os saldos em aberto no patrimônio líquido consolidado. Como resultado dessa revisão, foi identificada também a necessidade de realizar reclassificações de saldos entre as rubricas de “Investimentos em Controladas” e de “Créditos e débitos com partes relacionadas” na controladora.

As alterações, na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram de R\$49.302 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido) no consolidado, R\$32.290 e R\$6.356 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$7.130 e R\$14.138 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram de R\$47.057 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido), R\$33.602 e R\$4.440 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$24.312 e R\$47.264 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

9.6. Ajustes residuais

Para fins de melhor apresentação, houve ainda ajustes residuais de reclassificação que a Companhia identificou com impacto em 1º de janeiro de 2021 de R\$201 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$202 em “Adiantamento de Clientes” (Passivo), ambos consolidado, R\$86 de “Provisão para Garantias” (Passivo) e R\$10 de “Provisão para riscos” (Passivo) na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no consolidado, R\$309 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo), R\$1 em “Provisão para riscos” (Passivo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo), e na controladora R\$1.000 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo).

9.7. Reflexos dos ajustes

Os ajustes acima refletiram em 1º de janeiro de 2021 no montante de R\$24.081 em “Reserva de lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, e R\$8.174 em “Investimentos em Controladas” (Ativo), na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$38.999 em “Reserva de Lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, R\$48.052 em “Investimento em Controladas” (Ativo), R\$5.416 em “Adiantamento de dividendos” (Ativo) e R\$8.606 em “Resultado de equivalência patrimonial” (Resultado), na controladora.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

9.8. Impactos

Os temas apresentados, geraram os impactos a seguir nas peças contábeis:

BALANÇO PATRIMONIAL		01/01/2021					
Em milhares de reais		Consolidado				Controladora	
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.6	254.499	(201)	254.298	196.055	-	196.055
Clientes por incorporação de imóveis	9.2	83.315	5.192	88.507	65.830	2.935	68.765
Estoques	9.2	161.695	(23.904)	137.791	93.897	(19.906)	73.991
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	32.290	32.290	7.130	(7.130)	-
Outros ativos	9.3	6.682	(4.140)	2.542	7.011	(4.645)	2.366
Outros ativos circulantes		54.792	-	54.792	51.550	-	51.550
Total do ativo circulante		560.983	9.237	570.220	421.473	(28.746)	392.727
NÃO CIRCULANTE							
Estoques	9.2	10.730	(535)	10.195	10.415	(535)	9.880
Outros ativos	9.3	3.749	(2.434)	1.315	1.828	(1.012)	816
Outros ativos realizáveis a longo prazo		69.999	-	69.999	53.324	-	53.324
Total do realizável a longo prazo		84.478	(2.969)	81.509	65.567	(1.547)	64.020
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	79.286	8.174	87.460
Outros ativos não circulantes		20.718	-	20.718	20.017	-	20.017
Total do ativo não circulante		105.196	(2.969)	102.227	164.870	6.627	171.497
Total do ativo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224
PASSIVO							
Fornecedores	9.2	32.456	(3.557)	28.899	23.639	(4.532)	19.107
Adiantamento de clientes	9.6	30.664	(202)	30.462	8.855	-	8.855
Débitos com partes relacionadas	9.5	6.356	(6.356)	-	-	14.138	14.138
Outros passivos circulantes		305.725	-	305.725	265.278	-	265.278
Total do passivo circulante		375.201	(10.115)	365.086	297.772	9.606	307.378
Fornecedores	9.2	5.882	(5.882)	-	4.783	(4.783)	-
Passivo fiscal diferido	9.4	11.262	(2.956)	8.306	7.530	(2.957)	4.573
Provisão para riscos	9.6	4.502	-	4.502	4.318	10	4.328
Outros passivos não circulantes	9.6	102.795	-	102.795	77.521	86	77.607
Total do passivo não circulante		124.441	(8.838)	115.603	94.152	(7.644)	86.508
Patrimônio Líquido							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	179.419	(24.081)	155.338	179.419	(24.081)	155.338
Participações não controladores	9.5	(27.882)	49.302	21.420	-	-	-
Total do patrimônio líquido		166.537	25.221	191.758	194.419	(24.081)	170.338
Total do passivo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

BALANÇO PATRIMONIAL		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.1/9.6	355.454	(51.891)	303.563	176.698	1.000	177.698
Títulos e valores mobiliários	9.1	43.170	51.582	94.752	43.170	-	43.170
Clientes por incorporação de imóveis <i>circulante</i>	9.2	102.608	5.857	108.465	32.417	(701)	31.716
Estoques	9.2	288.769	(61.929)	226.840	42.246	(26.637)	15.609
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	33.602	33.602	24.312	(24.312)	-
Despesas antecipadas	9.2	12.008	(59)	11.949	4.519	-	4.519
Adiantamento de dividendos	9.7	-	5.416	5.416	-	5.416	5.416
Outros ativos	9.3/9.6	6.967	(4.615)	2.352	7.014	(4.907)	2.107
Tributos a recuperar		4.614	-	4.614	4.191	-	4.191
Total do ativo circulante		813.590	(22.037)	791.553	334.567	(50.141)	284.426
NÃO CIRCULANTE							
Estoques <i>Não circulante</i>	9.2	7.255	(3.882)	3.373	7.255	(3.882)	3.373
Outros ativos <i>não circulante</i>	9.3/9.6	4.711	(2.863)	1.848	2.690	(1.371)	1.319
Outros ativos não circulantes		107.459	-	107.459	66.219	-	66.219
Total do realizável a longo prazo		119.425	(6.745)	112.680	76.164	(5.253)	70.911
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	143.868	48.052	191.920
Outros ativos realizáveis a longo prazo		23.694	-	23.694	22.545	-	22.545
Total do ativo não circulante		143.119	(6.745)	136.374	242.577	42.799	285.376
Total do ativo		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802
PASSIVO CIRCULANTE							
Fornecedores	9.2	61.598	(28.627)	32.971	22.490	(12.026)	10.464
Débitos com partes relacionadas	9.5	4.440	(4.440)	-	-	47.264	47.264
Outros passivos circulantes		461.391	-	461.391	123.407	-	123.407
Total do passivo circulante		527.429	(33.067)	494.362	145.897	35.238	181.135
Passivo fiscal diferido	9.4	15.475	(3.774)	11.701	6.161	(3.581)	2.580
Provisão para riscos	9.6	6.035	1	6.036	5.228	-	5.228
Outros passivos não circulantes		204.300	-	204.300	191.585	-	191.585
Total do passivo não circulante		225.810	(3.773)	222.037	202.974	(3.581)	199.393
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	213.273	(38.999)	174.274	213.273	(38.999)	174.274
Participações não controladores	9.5	(24.803)	47.057	22.254	-	-	-
Total do patrimônio líquido		203.470	8.058	211.528	228.273	(38.999)	189.274
Total do passivo e patrimônio líquido		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Receita operacional líquida	9.4/9.2	715.851	479	716.330	166.279	(4.709)	161.570
Custo imóveis vendidos	9.2	(532.259)	(13.442)	(545.701)	(135.591)	(1.523)	(137.114)
Lucro bruto		183.592	(12.963)	170.629	30.688	(6.232)	24.456
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS							
Despesas gerais e administrativas	9.2	(46.129)	1.560	(44.569)	(28.750)	826	(27.924)
Despesas comerciais	9.2/9.3	(54.194)	(6.533)	(60.727)	(31.486)	(4.128)	(35.614)
Resultado de equivalência patrimonial	9.7	-	-	-	102.926	(8.606)	94.320
Perda estimada na realização de créditos		(8.562)	-	(8.562)	(6.680)	-	(6.680)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	9.2	(1.692)	(4.525)	(6.217)	(1.615)	(4.487)	(6.102)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		73.015	(22.461)	50.554	65.083	(22.627)	42.456
RESULTADO FINANCEIRO							
Despesas financeiras		(46.319)	-	(46.319)	(43.555)	-	(43.555)
Receitas financeiras		36.407	-	36.407	29.133	-	29.133
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente		(15.950)	-	(15.950)	(4.145)	-	(4.145)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	9.4	551	425	976	620	325	945
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE							
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Lucro líquido do período		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA						
31/12/2021						
Em milhares de reais						
	Consolidado			Controladora		
	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Depreciação e amortização	9.935	-	9.935	9.507	-	9.507
Valor residual do imobilizado / intangível	3.104	-	3.104	2.834	-	2.834
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	-	(102.926)	8.606	(94.320)
Resultado financeiro	47.274	(1.880)	45.394	40.925	-	40.925
Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas	3.340	-	3.340	(1)	-	(1)
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	8.562	-	8.562	6.680	-	6.680
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	2.194	-	2.194	2.194	-	2.194
Ajuste a valor presente	1.311	-	1.311	750	-	750
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	1.535	-	1.535	910	(10)	900
Lucro líquido ajustado do período	140.358	(24.341)	116.017	10.146	(12.643)	(2.497)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis	(43.289)	3.409	(39.880)	38.304	5.831	44.135
(Aumento) redução de Estoques	(121.719)	41.372	(80.347)	54.906	10.078	64.984
(Aumento) redução de Outros ativos	(7.296)	1.670	(5.626)	(2.240)	1.325	(915)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:						
Aumento (redução) de Fornecedores	23.259	(19.187)	4.072	(5.932)	(2.711)	(8.643)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	1.246	-	1.246	(2.853)	-	(2.853)
Aumento (redução) de Obrigações fiscais	1.097	(1.097)	-	3.743	(1.002)	2.741
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes	12.145	200	12.345	(8.742)	-	(8.742)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(1.916)	604	(1.312)	(15.794)	48.920	33.126
Aumento (redução) de Imóveis a pagar	8.797	-	8.797	(11.719)	-	(11.719)
Aumento (redução) de Outros passivos	(5.936)	-	(5.936)	(4.179)	(86)	(4.265)
Juros pagos	(24.964)	-	(24.964)	(19.714)	-	(19.714)
Impostos pagos	(12.504)	-	(12.504)	(11.210)	-	(11.210)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(30.722)	2.630	(28.092)	24.716	49.712	74.428
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS						
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16.015)	-	(16.015)	(14.869)	-	(14.869)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	-	(164.726)	153.668	(11.058)
Amortizações/dividendos recebidos de controladas	-	-	-	203.070	(202.152)	918
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	(24.172)	(53.776)	(77.948)	(24.172)	(2.194)	(26.366)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(40.187)	(53.776)	(93.963)	(697)	(50.678)	(51.375)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Novos Empréstimos	515.268	-	515.268	211.773	-	211.773
Pagamento de empréstimos	(317.412)	-	(317.412)	(226.647)	-	(226.647)
Lucros distribuídos	(25.992)	(544)	(26.536)	(28.502)	1.966	(26.536)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	171.864	(544)	171.320	(43.376)	1.966	(41.410)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	100.955	(51.690)	49.265	(19.357)	1.000	(18.357)
Composto por:						
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	254.499	(201)	254.298	196.055	-	196.055
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	355.454	(51.891)	303.563	176.698	1.000	177.698
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	100.955	(51.690)	49.265	(19.357)	1.000	(18.357)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO			31/12/2021			
Em milhares de reais			Consolidado		Controladora	
	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
1. RECEITAS	739.642	478	740.120	175.950	(4.709)	171.241
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	731.782	478	732.260	170.745	(4.709)	166.036
1.2. Outras receitas	16.422	-	16.422	11.885	-	11.885
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	(8.562)	-	(8.562)	(6.680)	-	(6.680)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(492.592)	(17.095)	(509.687)	(120.474)	(5.551)	(126.025)
2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(267.009)	(12.078)	(279.087)	(25.861)	(991)	(26.852)
2.2. Serviços de terceiros e outros	(178.374)	(32.594)	(210.968)	(63.083)	(21.732)	(84.815)
2.4. Outras	(47.209)	27.577	(19.632)	(31.530)	17.172	(14.358)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)	247.050	(16.617)	230.433	55.476	(10.260)	45.216
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(9.935)	-	(9.935)	(9.507)	-	(9.507)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)	237.115	(16.617)	220.498	45.969	(10.260)	35.709
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	20.010	-	20.010	120.174	(8.606)	111.568
6.1. Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	102.926	(8.606)	94.320
6.2. Receitas de aplicações financeiras	20.010	-	20.010	17.248	-	17.248
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	257.125	(16.617)	240.508	166.143	(18.866)	147.277
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(257.119)	16.611	(240.508)	(166.143)	18.866	(147.277)
8.1 PESSOAL	(81.343)	-	(81.343)	(48.604)	-	(48.604)
8.1.1 Remuneração direta	(59.686)	-	(59.686)	(38.973)	-	(38.973)
8.1.2 Benefícios	(17.442)	-	(17.442)	(7.053)	-	(7.053)
8.1.3 FGTS	(4.215)	-	(4.215)	(2.578)	-	(2.578)
8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(55.441)	-	(55.441)	(19.708)	-	(19.708)
8.2.1 Federais	(43.206)	-	(43.206)	(15.657)	-	(15.657)
8.2.3 Municipais	(12.235)	-	(12.235)	(4.051)	-	(4.051)
8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	(72.631)	(5.425)	(78.056)	(50.627)	(3.504)	(54.131)
8.3.1 Aluguéis	(26.860)	-	(26.860)	(9.478)	-	(9.478)
8.3.2 Juros	(45.771)	(5.425)	(51.196)	(41.149)	(3.504)	(44.653)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	(47.704)	22.036	(25.668)	(47.137)	5.297	(41.840)
8.4.1 Lucros distribuídos	(11.195)	5.297	(5.898)	(11.195)	5.297	(5.898)
8.4.2 Lucros retidos	(36.509)	16.739	(19.770)	(35.942)	-	(35.942)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

10. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Caixa	98	426	340	85	355	301
Bancos - conta movimento	20.335	38.187	104.331	9.007	34.429	73.979
Aplicações financeiras de liquidez imediata	143.248	264.950	149.627	109.281	142.914	121.775
Total	163.681	303.563	254.298	118.373	177.698	196.055

São considerados como Caixa e Equivalentes de Caixa os ativos financeiros que atendam, cumulativamente, às quatro premissas abaixo:

- Sejam mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos;
- Tenham conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa;
- Estejam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;
- Tenham vencimento de três meses ou menos a contar da data da aquisição.

O Grupo tem por política, aplicar a grande maioria de seus recursos em ativos financeiros de baixo risco. Estas aplicações financeiras, em sua grande maioria, possuem seus rendimentos pré-fixados ou atrelados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentando uma rentabilidade média de 0,86% ao mês (10,76% ao ano).

11. Títulos e Valores Mobiliários

A composição dos saldos de títulos e valores mobiliários possui aplicações em Fundos de Investimento em cotas de Fundos de Investimento Multimercado, aplicações em títulos públicos, bem como em debêntures, sendo os seguintes:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Certificado de Operações estruturadas (c)	85.062	-	-	85.062	-	-
Aplicações em Debêntures (b)	43.682	-	318	43.682	-	318
Aplicações em Letras Financeiras	23.575	19.730	-	23.575	19.730	-
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	10.918	16.004	16.459	10.918	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos	7.757	34.461	27.052	7.757	34.461	27.052
Outros títulos e valores mobiliários (d)	75.789	51.582	-	-	-	-
Total	246.783	121.777	43.829	170.994	70.195	43.829

Circulante	86.658	94.752	43.511	10.869	43.170	43.511
Não circulante	160.125	27.025	318	160.125	27.025	318
	246.783	121.777	43.829	170.994	70.195	43.829

(a) O fundo de investimento que a Companhia aplica seus recursos se constituiem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria e possuem liquidez em D+59. Todavia, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais de contabilidade, por não atenderem pelo menos uma das 4 (quatro) premissas dispostas na nota explicativa nº 3. Sua rentabilidade média é de 14,32% ao ano em 31 de dezembro de 2022.

(b) A Companhia visou diversificar seu portfólio de aplicações em 2022. Com isso, foram feitas aplicações em Debêntures com o intuito de obter melhor rentabilidade dos seus instrumentos financeiros.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

(c) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos.

(d) Os outros Títulos e Valores Mobiliários correspondem a valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição. O valor fica bloqueado até o que o referido contrato seja devidamente registrado em cartório, o que leva um prazo médio de 60 (sessenta) dias.

11.1. Aging List

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 3 meses	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Total	31.12.2021	01.01.2021
Reapresentado							
Certificado de Operações estruturadas	-	-	85.062	-	85.062	-	-
Aplicações em Debêntures	-	-	1.340	42.342	43.682	-	318
Aplicações em Letras Financeiras	-	-	9.791	13.784	23.575	19.730	-
Aplicações em Fundos de Investimento	10.869	-	49	-	10.918	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos	-	-	7.757	-	7.757	34.461	27.052
Outros títulos e valores mobiliários	75.789	-	-	-	75.789	51.582	-
Total	86.658	-	103.999	56.126	246.783	121.777	43.829

12. Instrumentos financeiros derivativos

A BRZ possui operações de derivativos de *Swap* com o objetivo de proteção dos riscos relacionados ao risco do CDI. Em 31 de dezembro de 2022, a composição dos instrumentos financeiros derivativos é a seguinte:

Tipo	Ativo Objeto	Data vencimento	Qtd/Volume	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	Observação
SWAP	PRÉ	19/11/2024	7.750.420	(1.286)	(775)	-	ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	10/04/2025	1.167.669	(236)	(148)	-	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	11/04/2025	7.003.948	(1.419)	(887)	-	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	25/02/2027	3.000.000	(732)	(384)	-	ATIVO EM PRE 8,9% \\\ PASSIVO EM DI11
Total				(3.673)	(2.194)	-	

13. Clientes por incorporação de imóveis

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo de clientes por incorporação de imóveis do Grupo é composto conforme segue:

			Consolidado		Controladora			
			31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Clientes a receber por incorporação de imóveis			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
Clientes por incorporação de imóveis	13.1	212.714	180.835	157.275	37.591	59.774	116.638	
Perda estimada na realização de créditos	13.3	(30.775)	(22.806)	(14.244)	(20.157)	(14.435)	(7.755)	
Atualização monetária de parcela de clientes		40.713	30.926	14.594	29.093	24.124	12.071	
Ajuste a valor presente - ativo		(9.409)	(2.093)	(770)	-	(590)	(516)	
Total		213.243	186.862	156.855	46.527	68.873	120.438	
Circulante		120.132	108.465	88.507	23.679	31.716	68.765	
Não circulante		93.111	78.397	68.348	22.848	37.157	51.673	
		213.243	186.862	156.855	46.527	68.873	120.438	

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

O cálculo de ajuste a valor presente foi realizado aplicando a taxa de 0,34% ao mês (0,15% em 2021) e representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo reconhecidos no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

13.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

A vencer	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Até 90 dias	53.430	49.183	72.411	3.062	3.747	49.432
de 91 a 180 dias	16.582	14.141	10.025	3.102	4.345	8.064
de 181 a 270 dias	12.483	12.316	8.933	2.638	3.882	7.453
de 271 a 360 dias	13.152	10.995	8.137	2.636	3.811	6.699
Acima de 360 dias	91.543	79.537	49.987	15.183	37.389	41.154
Total a vencer	13.2	187.190	166.172	26.621	53.174	112.802

Vencidos	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Até 30 dias	2.820	3.100	975	917	1.121	758
de 31 a 60 dias	2.026	1.264	1.297	645	496	1.130
de 61 a 90 dias	1.425	708	340	630	392	190
de 91 a 120 dias	1.436	665	353	639	385	193
de 121 a 180 dias	2.795	1.296	619	1.099	853	315
Acima de 180 dias	15.022	7.630	4.198	7.040	3.353	1.250
Total vencido	25.524	14.663	7.782	10.970	6.600	3.836
Total a receber	212.714	180.835	157.275	37.591	59.774	116.638

13.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Até 2 anos	141.667	115.710	99.031	15.546	28.274	87.902
Até 3 anos	17.451	17.791	17.791	3.924	8.531	8.531
Até 4 anos	12.109	11.926	11.926	2.333	5.217	5.217
Após 4 anos	15.963	20.745	20.745	4.818	11.152	11.152
Total	187.190	166.172	149.493	26.621	53.174	112.802

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

13.3. Riscos de crédito e de mercado, e perdas por redução ao valor recuperável

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao “Clientes por incorporação de imóveis” está divulgada na nota explicativa 35. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Saldo Inicial	(22.806)	(14.244)	(14.435)	(7.755)
Adições	(11.051)	(12.360)	(7.462)	(8.950)
Recebimentos / Reversões	3.082	3.798	1.740	2.270
Saldo final	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(14.435)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	7.969	8.562	5.722	6.680

14. Estoques

Representado, principalmente, pelo estoque de terrenos, imóveis concluídos e imóveis em construção conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Imóveis em construção (a)	87.734	210.147	93.681	-	2.385	32.555
Estoque de terrenos (b)	16.739	13.778	39.731	15.166	13.778	39.416
Adiantamento a fornecedores (c)	12.901	2.851	10.115	677	1.168	8.640
Imóveis concluídos (d)	463	1.557	2.481	330	1.557	2.372
Encargos financeiros capitalizados	1.353	1.880	1.978	9	94	888
Total	119.190	230.213	147.986	16.182	18.982	83.871
Circulante	107.635	226.840	137.791	4.627	15.609	73.991
Não circulante	11.555	3.373	10.195	11.555	3.373	9.880
	119.190	230.213	147.986	16.182	18.982	83.871

(a) Imóveis em construção: referem-se a empreendimentos que obtiveram o registro de incorporação, e iniciaram as vendas, porém esse montante está relacionado às unidades não vendidas.

(b) Estoques de terrenos: incluem os valores de imóveis adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

(c) Adiantamento a fornecedores: Valores antecipados, para entregas futuras de materiais.

(d) Imóveis concluídos: unidades não vendidas, para empreendimentos onde obtivemos o habite-se (entregues).

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$18.835 (R\$42.682 em 2021) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2021) na sua controladora (Nota 22).

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

15. Partes relacionadas**15.1. Operações com pessoal-chave da administração:**

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Benefício de curto prazo a administradores:			
Honorários da administração	3.338	1.429	2.380
Honorários dos conselheiros	520	166	557
Benefícios assistenciais	333	102	196
Total	4.191	1.697	3.133

A remuneração do pessoal-chave da Administração do Grupo inclui somente salários, uma vez que não remunera com benefícios não monetários ou contribuições para um plano de benefício definido pós-emprego do pessoal-chave da Administração.

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

O valor das transações e saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente. Ocasionalmente, diretores do Grupo ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos do Grupo. Essas compras são realizadas sob os mesmos termos e condições disponíveis a outros empregados ou clientes.

15.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Ativo						
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Créditos junto a sócios de Empreendimentos						
Créditos com SCPs	39.887	33.602	32.290	-	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora						
Outros Créditos a Receber (NE 16)	56.362	-	-	56.362	-	-
Total ativo com partes relacionadas	96.249	33.602	32.290	56.362	-	-
Passivo						
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)						
Débitos com SCP's	-	-	-	159.367	47.264	14.138
Total passivo com partes relacionadas	-	-	-	159.367	47.264	14.138

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

O Grupo realiza operações com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Essas operações se liquidam no encerramento da construção.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

(b) Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

16. Outros créditos a receber

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Outros créditos a receber	56.362	-	-	56.362	-	-
Total	56.362	-	-	56.362	-	-

Em 14 de julho de 2022, a BRZ realizou alienação da totalidade de suas cotas de duas de suas Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), que possuía 100% destes investimentos. A SPE MG 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 25.839 e a SPE MG 03 empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 30.523, totalizando o montante de R\$ 56.362, esses valores serão pagos em 10 parcelas de igual valor, ambas estão situadas na Cidade de Campinas, São Paulo.

As Sociedades de Propósito Específico ("SPE") vendidas não possuíam projetos em desenvolvimentos em desenvolvimento na data da venda. Os principais ativos dessas empresas eram recebíveis resultados das vendas de 05 (cinco) terrenos, ocorridas no segundo trimestre de 2022.

As referidas SPEs foram adquiridas por Partes Relacionadas que fazem parte do quadro acionário da Companhia. A operação não afetou o resultado do período, pois o valor da venda foi equivalente ao valor contábil dos investimentos na data da transação.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

17. Investimentos em controladas

A movimentação dos investimentos no final do período findo em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	31.12.2022
Reapresentado							
PORTAL PRIMAVERA	91%	906	-	(100)	(3)	-	803
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	1	-	(398)	52	-	(345)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.086	-	(26)	37	-	2.097
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.315	-	(100)	-	-	2.215
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.309	-	(80)	(39)	-	1.190
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	445	-	(143)	57	-	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	188	-	(385)	94	-	(103)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.679	-	(524)	(28)	-	3.127
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.499	-	(203)	260	-	1.556
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	(170)	401	-	175	-	406
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(985)	198	-	394	-	(393)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	6.058	-	(170)	(482)	-	5.406
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.422	-	(470)	155	-	12.107
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	8.460	-	(1.655)	(339)	-	6.466
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.743	-	(367)	74	-	1.450
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	982	-	(435)	336	-	883
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.060	-	(137)	150	-	9.073
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	10.321	-	(1.774)	576	-	9.123
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	5.331	-	(855)	210	-	4.686
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	4.694	673	-	10.808	-	16.175
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	14.255	-	(1.272)	(8.429)	-	4.554
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	12.971	-	(1.586)	(789)	-	10.596
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(266)	-	(3)	(8.651)	-	(8.920)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	3.986	-	(305)	6.775	-	10.456
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	11.389	-	(1.789)	(3.998)	-	5.602
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	3.980	-	(770)	(2.274)	-	936
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	7.970	-	(238)	(4.862)	-	2.870
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.735	-	(112)	(85)	-	3.538
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(79)	80	-	(274)	-	(273)
PORTAL VILA JARDIM	100%	2.559	355	-	(5.871)	-	(2.957)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	2.774	-	(315)	1.694	-	4.153
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	10.437	-	(602)	(7.486)	-	2.349
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	1.913	181	-	5.607	-	7.701
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	13.868	-	(1.680)	(3.750)	-	8.438
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	2.480	5	-	13.917	-	16.402
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.898	-	(111)	(2.448)	-	339
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	(22)	-	(33)	117	-	62
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%	(226)	-	(204)	1.468	-	1.038
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	2.561	2	-	1.400	-	3.963
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	1	9	-	(339)	-	(329)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-	41	-	(31)	-	10
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-	44	-	(32)	-	12
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	-	1	-	1.815	-	1.816
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	5.035	65	-	(2.516)	-	2.584
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	533	-	-	(1.518)	-	(985)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	3.809	14	-	12.269	-	16.092
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	4.107	-	(443)	(2.944)	-	720
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	4.136	-	(188)	4.401	-	8.349
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	3.853	25	-	17.563	-	21.441
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	2.919	-	(424)	13.147	-	15.642
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	83	-	(83)	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	10	-	11.661	-	11.671
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	-	1	-	4.541	-	4.542
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	8.276	-	17.563	(25.839)	-
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	8.224	-	22.299	(30.523)	-
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-	1	-	4.189	-	4.190
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-	-	-	551	-	551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-	1	-	2.174	-	2.175
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	-	3	-	931	-	934
Total		191.920	18.693	(17.897)	100.189	(56.362)	236.543

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2020	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2021
		Reapresentado				Reapresentado
PORTAL PRIMAVERA	91%	986	-	-	(80)	906
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	-	-	-	1	1
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.091	18	-	(23)	2.086
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.274	-	-	41	2.315
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.564	-	(109)	(146)	1.309
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	412	1	-	32	445
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	-	-	-	188	188
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.594	-	-	85	3.679
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.533	-	(13)	(21)	1.499
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	251	-	-	(421)	(170)
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	216	13	-	(1.214)	(985)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.967	-	-	91	6.058
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.220	4	-	198	12.422
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	7.161	24	-	1.275	8.460
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.586	-	(3)	160	1.743
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	710	3	-	269	982
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	8.717	-	(3)	346	9.060
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	10.145	35	-	141	10.321
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	8.017	655	-	(3.341)	5.331
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	-	1.828	-	2.866	4.694
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.780	807	-	8.668	14.255
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	5.276	571	-	7.124	12.971
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	1.844	5	-	(2.115)	(266)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	502	306	-	3.178	3.986
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	3.307	1.564	-	6.518	11.389
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	846	770	-	2.364	3.980
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	(159)	239	-	7.890	7.970
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	2.097	112	-	1.526	3.735
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	-	-	(79)	-	(79)
PORTAL VILA JARDIM	100%	(675)	-	(354)	3.588	2.559
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	457	316	-	2.001	2.774
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	1.055	602	-	8.780	10.437
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	453	-	(180)	1.640	1.913
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	613	1.681	-	11.574	13.868
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	(208)	-	(4)	2.692	2.480
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	-	111	-	2.787	2.898
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	-	35	-	(57)	(22)
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	(172)	204	-	(258)	(226)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	-	-	(3)	2.564	2.561
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	-	-	(8)	9	1
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-	-	(40)	40	-
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-	-	(43)	43	-
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	-	-	-	-	-
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	-	-	(64)	5.099	5.035
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	-	-	-	533	533
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	-	-	(15)	3.824	3.809
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	-	444	-	3.663	4.107
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	-	189	-	3.947	4.136
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	-	87	-	3.766	3.853
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	-	434	-	2.485	2.919
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	-	-	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	-	-	-	-
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	-	-	-	-	-
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	-	-	-	-
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-	-	-	-	-
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-	-	-	-	-
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-	-	-	-	-
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	-	-	-	-	-
Total		87.460	11.058	(918)	94.320	191.920

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	(34)	3.553	(1)	2.643	880	4	(3)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	238	4.816	-	5.438	(383)	56	58
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	(62)	4.276	-	20	4.194	8	74
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	128	3.129	-	-	3.257	44	-
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	126	3.263	-	1.008	2.380	33	(78)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	186	1.764	-	1.232	718	41	114
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	179	1.476	(32)	1.838	(151)	63	138
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	394	6.148	47	242	6.254	106	(56)
PORTAL DOS RUBIS	90%	363	4.907	(244)	3.784	1.729	167	289
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	162	1.033	28	696	471	82	203
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	273	6.317	(139)	7.165	(437)	158	438
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	212	11.907	34	1.273	10.812	166	(964)
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	146	12.805	57	15	12.880	178	165
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	50	7.024	163	31	6.879	16	(361)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	737	2.155	111	648	2.132	82	109
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	250	2.425	73	1.551	1.051	175	400
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.167	10.889	1.128	126	10.801	156	179
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	5.223	7.583	15	1.930	10.861	420	686
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	(1.040)	7.666	-	1.047	5.579	365	250
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	23.463	19.959	19.824	491	23.107	67.092	15.440
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.739	4.421	1.606	-	4.554	2.065	(8.429)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	503	11.011	904	15	10.596	392	(789)
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	3.095	1.889	3.262	10.641	(8.920)	20.472	(8.651)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	15.049	7.423	11.576	439	10.456	42.821	6.775
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	(432)	7.332	1.285	13	5.602	495	(3.998)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.772	905	356	1.385	936	891	(2.274)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	1.507	2.942	1.555	23	2.870	9.107	(4.862)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	7.483	14.459	17.901	503	3.538	32.602	(85)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	3.321	343	229	3.708	(273)	1.530	(274)
PORTAL VILA JARDIM	100%	3.670	1.272	700	7.199	(2.957)	11.519	(5.871)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	9.916	18.522	23.825	459	4.153	34.044	1.694
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	13.534	2.900	13.422	662	2.349	28.603	(7.486)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	14.270	14.131	20.361	339	7.701	36.394	5.607
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	1.463	8.272	1.297	-	8.438	3.185	(3.750)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	28.164	6.187	12.825	5.123	16.402	64.634	13.917
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.419	2.254	3.745	590	339	22.583	(2.448)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.129	-	3.334	1.733	62	18	117
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	9.611	4.956	11.961	1.568	1.038	44.312	1.468
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	21.177	11.633	21.004	7.843	3.963	25.307	1.400
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	9.259	-	13.611	(4.023)	(329)	1	(339)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	80	10	-	(31)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	98	-	31	56	12	-	(32)
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	15.148	1.575	7.770	7.136	1.816	10.202	1.815
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	9.004	4.021	10.140	300	2.584	18.378	(2.516)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	9.716	1.352	7.037	5.016	(985)	7.100	(1.518)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.422	19.602	15.443	489	16.092	59.322	12.269
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	6.467	8.975	14.258	463	720	34.120	(2.944)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.380	12.644	12.315	361	8.349	33.683	4.401
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	9.756	24.832	12.801	346	21.441	50.435	17.563
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	10.428	14.479	8.826	440	15.642	55.464	13.147
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	12.031	10.561	10.595	326	11.671	49.249	11.661
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	16.454	1.774	10.913	2.773	4.542	23.775	4.541
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	11.039	5.051	10.291	1.609	4.190	18.288	4.189
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	2.577	1.369	190	3.206	551	1.985	551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	9.821	1.630	7.370	1.905	2.175	8.198	2.174
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	9.153	1.422	3.370	6.275	934	2.845	931
Total		327.394	353.234	317.173	100.179	263.276	823.431	65.003

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

18. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022
Custo										
Benfeitorias	20%	876	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.624	180	-	-	1.804	70	-	-	1.874
Móveis e utensílios	10%	1.215	477	-	-	1.692	140	-	(3)	1.829
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(1)	362
Computadores	20%	2.006	241	-	-	2.247	97	-	(5)	2.339
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.708	4.325	(176)	17.865	-	2.159	(517)	19.507
Aeronave	10%	2.410	-	-	-	2.410	-	-	(1.300)	1.110
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.270	4.540	-	(5.355)	4.455	-	-	(1.668)	2.787
Estandes em construção		3.205	1.746	(4.325)	-	626	1.576	(2.159)	(12)	31
Total custo		28.977	8.892	-	(5.531)	32.337	2.098	-	(3.507)	30.928
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(277)	(145)	-	-	(422)	(160)	-	-	(582)
Móveis e utensílios	10%	(253)	(144)	-	-	(397)	(170)	-	-	(567)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
Computadores	20%	(608)	(403)	-	-	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.384)	-	27	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.662)	(2.320)	-	2.412	(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)
Total depreciação acumulada		(9.431)	(8.872)	-	2.439	(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		19.546	20	-	(3.092)	16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Controladora	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022
Custo										
Benfeitorias	20%	875	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.421	138	-	-	1.559	48	-	(1)	1.606
Móveis e utensílios	10%	1.079	428	-	-	1.507	126	-	(1)	1.632
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(2)	361
Computadores	20%	1.965	233	-	-	2.198	42	-	(2)	2.238
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.502	4.325	-	17.835	58	2.100	(517)	19.476
Aeronave	10%	2.409	-	-	-	2.409	-	-	(1.300)	1.109
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.249	3.401	-	(5.235)	3.415	-	-	(1.339)	2.076
Estandes em construção		2.818	2.043	(4.325)	-	536	1.576	(2.100)	-	12
Total custo		28.187	7.745	-	(5.235)	30.697	2.065	-	(3.163)	29.599
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(246)	(139)	-	-	(385)	(147)	-	-	(532)
Móveis e utensílios	10%	(230)	(141)	-	-	(371)	(159)	-	-	(530)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
Computadores	20%	(595)	(400)	-	-	(995)	(420)	-	-	(1.415)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.379)	-	23	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.640)	(1.909)	-	2.390	(2.159)	(490)	-	837	(1.812)
Total depreciação acumulada		(9.342)	(8.444)	-	2.413	(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		18.845	(699)	-	(2.822)	15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

18.1. Direito de uso de Arrendamentos

Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	1.885	2.608	1.256	2.609
Adições (Baixas)	(1.668)	(815)	(1.339)	(1.834)
(Depreciação) Baixa de Depreciação	277	92	347	481
Saldo Ativo de Arrendamento	494	1.885	264	1.256

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	1.944	2.819	1.292	2.819
Adições (Baixas)	(2)	1.862	(44)	767
AVP a Apropriar	25	61	12	57
Amortização de arrendamentos a pagar	(1.411)	(2.798)	(955)	(2.351)
Saldo do Passivo de Arrendamento	556	1.944	305	1.292

Vencimento das prestações	Consolidado	Controladora
2023	512	293
2024	69	24
Valores não descontados	581	317
Juros embutidos	(25)	(12)
Saldo em 31.12.2022	556	305

(a) Despesas com prazo inferior a 12 meses possuem isenção da norma para registro no balanço:

Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma	(32.416)	(3.065)

(b) A Companhia chegou a sua taxa de desconto, com base na taxa de juros observada no mercado.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
2 anos	7,80%

Tendo em vista os regimes de tributação pelo qual as incorporadoras estão vinculadas, os quais não admitem a apropriação de créditos de PIS e COFINS, a serem calculados sobre a depreciação do direito de uso de ativos arrendados, para fins do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2019, os créditos passíveis de aproveitamento para as demais entidades são imateriais para divulgação.

"Misleading" provocado pela plena aplicação do CPC 06 (R2) / IFRS 16:

A Companhia, em plena conformidade com o CPC 06 (R2) / IFRS 16, na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procedeu ao uso da técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados, conforme vedação imposta pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16. Tal vedação gera distorções relevantes na informação a ser prestada, dada a realidade atual das taxas de juros de longo prazo no ambiente econômico brasileiro.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

19. Intangível

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano). O Grupo pratica, para os ativos intangíveis com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Baixas	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022
Custo								
Licença de Uso Software	20%	2.079	7.124	(12)	9.191	4.116	-	13.307
Total custo		2.079	7.124	(12)	9.191	4.116	-	13.307
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(907)	(1.063)	-	(1.970)	(747)	-	(2.717)
Total de amortização acumulada		(907)	(1.063)	-	(1.970)	(747)	-	(2.717)
Total do intangível líquido		1.172	6.061	(12)	7.221	3.369	-	10.590

20. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

A composição de empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2022			31.12.2021	01.01.2021
				Circulante	Não Circulante	Total		
Debêntures - 186ª Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	-	-	-	77.258	148.839
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	206.999	206.999	192.450	-
(-) custo de captação				-	(4.336)	(4.336)	(8.213)	(1.562)
Total de debêntures				-	202.663	202.663	261.495	147.277
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	203.716	-	203.716	271.718	163.638
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	87.832	87.832	-	1.258
Arrendamentos (18.1)	R\$	22/07/2024	7,80%	512	44	556	1.944	2.819
Total				204.228	290.539	494.767	535.157	314.992

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2022			31.12.2021	01.01.2021
				Circulante	Não Circulante	Total		
Debêntures - 186ª Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	-	-	-	77.258	148.839
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	206.999	206.999	192.450	-
(-) custo de captação				-	(4.336)	(4.336)	(8.213)	(1.562)
Total de debêntures				-	202.663	202.663	261.495	147.277
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	-	-	-	29.051	134.052
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	87.528	87.528	-	1.258
Arrendamentos (18.1)	R\$	22/07/2024	7,80%	-	305	305	1.292	2.819
Total				-	290.496	290.496	291.838	285.406

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

A movimentação dos empréstimos, financiamento, debêntures e arrendamentos é como segue:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	535.157	314.991	291.838	285.406
Captações	338.929	523.152	86.640	211.773
Encargos financeiros provisionados	77.864	47.274	38.947	41.020
Custo na captação de recursos	2.415	(7.884)	2.415	(7.884)
Pagamento de principal	(367.476)	(317.412)	(89.373)	(218.763)
Pagamento de encargos financeiros	(92.122)	(24.964)	(39.971)	(19.714)
Saldo final	494.767	535.157	290.496	291.838

Os encargos referentes aos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos estão distribuídos da seguinte forma:

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Custos com Encargos Financeiros	31	30.767	8.540	(376)	4.293
Despesas Financeiras	32	45.744	36.854	39.314	36.632
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	14	1.353	1.880	9	95
Total de alocação dos encargos financeiros		77.864	47.274	38.947	41.020

20.1. Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como se segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de Juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 341ª Emissão	Única	175.390	Iniciado em 03/02/2021	13/01/2024 e 13/01/2025	Mensal	13.01.2025	IPCA + 5,22%	IPCA + 5,69%

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como se segue:

	Amortização				Custo de captação			Total
		1 ano	2 anos	3 anos	1 ano	2 anos	3 anos	
341ª Emissão	-	103.500	103.499		(1.858)	(1.858)	(620)	202.663

20.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de dezembro de 2022, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um pequeno intervalo de tempo.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que ocorre a execução da obra, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. Eles são liquidados à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento, diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com a CEF e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Tais empréstimos incidem juros que podem ser de 8,91% ao ano ou Poupança + 5% a.a..

As despesas financeiras de empréstimos e financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas.

Tais financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

20.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Leasing
Quirografia	202.663	203.716	87.832	556
Total (*)	202.663	203.716	87.832	556

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos.

20.4. Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros: Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
$\frac{\text{Empréstimos e financiamentos e debêntures – financiamento à produção – Caixa + imóveis a pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	< 0,40
$\frac{\text{Clientes por incorporação de imóveis + receita a apropriar + Imóveis a Comercializar}}{\text{Empréstimos – Caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar}}$	> 1,60 ou < 0,00

- "Caixa" corresponde a todo o recurso financeiro aplicado pela BRZ. É composto pelas rubricas "Caixa e equivalentes de caixa" e "Títulos e valores mobiliários" circulante e não circulante.
- Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta "Imóveis a pagar" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

- g) Imóveis a comercializar correspondem ao valor apresentado na rubrica de "Estoques" da Nota Explicativa 14.
h) Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

21. Fornecedores

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Fornecedores nacionais	21.612	29.768	19.977	736	10.464	11.308
Custos provisionados por serviços prestados	-	3.203	8.922	-	-	7.799
Total de fornecedores - circulante	21.612	32.971	28.899	736	10.464	19.107

Atualmente, a Companhia possui operações de risco sacado firmadas junto ao banco Itaú, nas quais os títulos são disponibilizados para antecipação, sendo essa uma predileção do fornecedor detentor, que assume integralmente o deságio da operação, não havendo, portanto, ônus financeiro para a Companhia. Adicionalmente, a operação de risco sacado não implica em dilatação do prazo de pagamento ao fornecedor, conforme praticado pela Companhia no curso normal dos negócios. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em risco sacado antecipado pelos fornecedores era R\$450 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021).

22. Adiantamento de clientes

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Adiantamento por recebimentos	338	125	78	273	113	76
Adiantamentos por permutas	18.349	42.682	30.384	-	-	8.779
Total Adiantamento de clientes - circulante	18.687	42.807	30.462	273	113	8.855

23. Imóveis a pagar

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Obrigações por compra de terrenos	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Total de imóveis a pagar	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Circulante	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111	23.830
Não circulante	24.938	8.562	24.660	15.242	-	-
	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830

24. Obrigações sociais e trabalhistas

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Salários e ordenados	1.942	1.935	-	-	956	-
Encargos sociais	1.382	1.650	1.682	526	781	1.521
Provisão de férias, 13º salário e encargos	6.143	5.381	6.321	3.206	2.725	5.789
Outros	966	860	577	176	406	411
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868	7.721

25. Passivo fiscal corrente

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
RET Corrente	4.107	2.071	1.911	28	182	1.291
Imposto de renda (IRPJ)	199	333	950	28	5	925
Contribuição social (CSLL)	69	149	130	-	-	126
PIS e COFINS a recolher	149	71	41	149	71	41
Impostos Retidos de Terceiros	826	1.011	824	46	246	693
Passivo fiscal corrente (circulante)	5.350	3.635	3.856	251	504	3.076

26. Passivos e (Ativos) diferidos

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é o recebimento dos valores relacionados à incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
RET Diferido	10.594	5.147	3.188	1.980	(260)	1.530
PIS e COFINS diferidos	2.117	3.431	2.661	235	1.477	1.582
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(2.425)	538	632	(3.522)	(603)	(22)
Contribuição social diferida (CSLL)	(28)	548	492	(625)	(71)	150
Passivo fiscal diferido (não circulante)	10.258	9.664	6.973	(1.932)	543	3.240

27. Provisão para riscos

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, foram constituídas as provisões nos montantes a seguir:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	31.12.2020	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2021	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.12.2022
Consolidado	Reapresentado			Reapresentado			
Cíveis	25	130	(16)	139	371	(35)	475
Trabalhistas	552	1.021	(82)	1.491	791	(580)	1.702
Tributárias	3.925	481	-	4.406	1.802	(400)	5.808
Total	4.502	1.632	(98)	6.036	2.964	(1.015)	7.985

Controladora							
Cíveis	25	85	(16)	94	301	(55)	340
Trabalhistas	378	893	(62)	1.209	283	(4)	1.488
Tributárias	3.925	-	-	3.925	524	(416)	4.033
Total	4.328	978	(78)	5.228	1.108	(475)	5.861

Natureza	Consolidado				Controladora			
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	197	29	87	13	141	17	66	10
Trabalhistas	115	108	129	124	82	78	92	87
Tributárias	25	7	8	3	9	3	5	1
Total	337	144	224	140	232	98	163	98

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2021: R\$1.325). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

28. Provisão para garantias

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1% sobre o total de custos. Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
						Reapresentado
Provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Total de provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Circulante	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087	5.383
Não circulante	7.567	5.430	2.929	-	1.277	2.247
	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
				Reapresentado
Saldo inicial		9.149		7.544
Provisões		6.570		964
Reversões		(619)		(965)
Pagamentos		(3.642)		(4.179)
Saldo final	11.458	9.149	1.086	3.364

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

29. Patrimônio Líquido

29.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

	31.12.2022 e 31.12.2021	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

(a) A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.

29.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reservas de capital, exercer a 30% do capital social.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Retenção de lucros

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observando o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

- I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;*
- II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social; e*
- III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.*

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

29.3. Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Lucro básico e diluído por ação (a):	Reapresentado	
Lucro líquido do período	20.895	24.834
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	1,39	1,66

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores do lucro. Consequentemente, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

29.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado	
Dividendos a pagar	-	-
Dividendos pagos antecipadamente	13.085	5.416

30. Receita operacional líquida

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Receita por incorporação imobiliária	885.106	699.888	8.259	165.857
Receita por permuta	32.379	41.206	-	-
Receita por prestação de serviços	5.725	-	5.725	-
Receita por venda de terrenos	-	295	-	295
Receita por atualização monetária	6.017	5.949	291	3.215
Receita bruta total	929.227	747.338	14.275	169.367
Impostos sobre vendas	(18.260)	(15.539)	(332)	(4.166)
Distratos	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Ajuste a valor presente	(5.375)	(1.311)	591	(750)
Receita operacional líquida	869.092	716.330	12.848	161.570

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 4.17% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

30.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	1.111.831	950.416	6.573	162.976
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	880.985	726.936	6.573	162.976
Receita de Vendas apropriadas	917.485	741.094	8.259	165.857
Distratos - receitas estornadas	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	230.846	223.480	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(815.275)	(692.038)	(20.074)	(137.114)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Custos de construção incorridos	(659.091)	(547.623)	(25.696)	(135.169)
Encargos financeiros apropriados	(32.042)	(8.706)	472	(4.369)
Distratos - custo de construção	26.220	10.462	5.246	2.348
Distratos - encargos financeiros	1.275	166	(96)	76
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(151.637)	(146.337)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	79.209	77.143	-	-

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

31. Custos e despesas por natureza

O Grupo optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Custos de terrenos, construção e manutenção	(420.324)	(279.087)	-	(26.852)
Consultorias e serviços	(142.871)	(142.574)	(17.289)	(48.546)
Salários, encargos e benefícios	(87.252)	(93.442)	(21.997)	(55.976)
Utilidades (água, energia e outros)	(30.158)	(23.061)	(9.403)	(15.871)
Comissões, marketing e publicidade	(45.527)	(38.971)	(7.332)	(16.411)
Aluguel	(32.416)	(26.860)	(3.065)	(9.417)
Encargos financeiros	(30.767)	(8.540)	376	(4.293)
Despesas tributárias	(1.507)	(1.348)	(1.437)	(1.277)
Depreciação e amortização	(5.069)	(9.935)	(4.199)	(9.507)
Outras	(203)	(27.179)	(216)	(12.502)
Total de custos e despesas	(796.094)	(650.997)	(64.562)	(200.652)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Despesas gerais e administrativas	(55.444)	(44.569)	(29.627)	(27.924)
Despesas comerciais	(77.012)	(60.727)	(14.861)	(35.614)
Total de custos e despesas	(796.094)	(650.997)	(64.562)	(200.652)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

32. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Despesas financeiras				
Juros pagos a fornecedores	(594)	(294)	(92)	(164)
Despesas bancárias	(1.473)	(1.183)	(661)	(791)
Juros e encargos sobre debêntures	(35.638)	(35.243)	(34.075)	(35.243)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.106)	(1.611)	(5.239)	(1.389)
Deságio na Cessão de Títulos	(452)	(5.277)	(63)	(3.393)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	(1.479)	(2.194)	(1.479)	(2.194)
Outras despesas financeiras	(867)	(517)	(610)	(381)
Total de despesas financeiras	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	32.125	20.010	24.515	17.248
Receitas de correção monetária (a)	8.058	13.124	5.826	9.852
Outras receitas financeiras	1.538	3.273	307	2.033
Total de receitas financeiras	41.721	36.407	30.648	29.133
Total de receitas e despesas financeiras	(8.888)	(9.912)	(11.571)	(14.422)

(a) Os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes possuem cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m. incidente sobre as parcelas vincendas após a entrega das chaves, ocasionando nas receitas de correção monetária dispostas no resultado financeiro.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$30.767 em 31 de dezembro de 2022, para o consolidado (R\$8.540 em 2021) e R\$376 em 31 de dezembro de 2022 (R\$4.293 em 2021), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

33. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Receita de incorporação imobiliária	869.092	716.330	12.848	161.570
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Despesa no resultado	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Corrente	(17.294)	(14.730)	(841)	(4.047)
Diferido	607	976	594	945
	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.893	40.642	19.339	28.034
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(14.584)	(13.818)	(6.575)	(9.532)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	297.607	243.389	4.470	56.535
Outras (adições) exclusões permanentes	(283.855)	(230.791)	3.908	(47.101)
Despesa no resultado	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(832)	(1.220)	1.803	(98)
	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(17.519)	(14.974)	1.556	(3.200)
Alíquota efetiva	40,8%	36,8%	-8,0%	11,4%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12.

O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

34. Informação por segmento

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

35. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

35.1. Gerenciamento de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

O Grupo monitora o capital usando um índice de alavancagem representado pela 'dívida líquida', dividido pelo 'patrimônio líquido'. A dívida líquida é calculada como o saldo de empréstimos somando-se as obrigações a pagar por imóveis adquiridos (conforme apresentado no balanço patrimonial), menos caixa e equivalentes de caixa. O "patrimônio líquido" é composto pelo total do patrimônio líquido.

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de dezembro de 2022 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	494.767	535.157	290.496	291.838
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(163.681)	(303.563)	(118.373)	(177.698)
(-) Títulos e valores mobiliários	(246.783)	(121.777)	(170.994)	(70.195)
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	87.976	112.011	4.802	46.139
Total do Patrimônio Líquido	231.678	211.528	204.945	189.274
Índice de Alavancagem	0,38	0,53	0,02	0,24

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 20.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Categoria dos instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros:	Reapresentado		Reapresentado	
Custo amortizado	233.578	225.049	55.534	103.302
- Clientes por incorporação de imóveis	213.243	186.862	46.527	68.873
- Caixa e bancos	20.335	38.187	9.007	34.429
Valor justo por meio do resultado - VJR	390.031	386.727	280.275	213.109
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	143.248	264.950	109.281	142.914
- Títulos e valores e mobiliários	246.783	121.777	170.994	70.195
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	594.174	631.051	310.181	314.413
- Empréstimos	494.767	535.157	290.496	291.838
- Fornecedores	21.612	32.971	736	10.464
- Imóveis a pagar	77.795	62.923	18.949	12.111
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.673	2.194	3.673	2.194
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194

35.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 35.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 35.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 35.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração do Grupo tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

Em 2020, foi implementado o departamento de Gestão de Riscos, responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco do Grupo, que o faz por meio de análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais de acompanhamento de performance e gerenciamento de risco.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 13.3.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

iii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de o Grupo encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

31.12.2022			Consolidado		
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	494.767	203.648	512	103.544	187.063
Fornecedores	21.612	21.612	-	-	-
Imóveis a pagar	77.795	8.805	44.052	6.276	18.662

31.12.2022			Controladora		
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	290.496	-	-	103.805	186.691
Fornecedores	736	736	-	-	-
Imóveis a pagar	18.949	618	3.089	3.783	11.459

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 20.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos do Grupo ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI ("Certificado de Depósito Interbancário"), IPCA ("Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo"), INCC ("Índice Nacional de Custo de Construção") e IGP-M ("Índice Geral de Preços de Mercado").

Parte dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa, Títulos e Valores Mobiliários, Clientes por Incorporação de Imóveis e Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Arrendamentos estão atrelados aos referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

Ativos expostos	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	25.910	-	-	44.477
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	43.283
Clientes por incorporação de imóveis	-	36.657	94.829	-
Total	25.910	36.657	94.829	87.760

Passivo exposto	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	85.050	-	-	198.016
Total	85.050	-	-	198.016

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2022.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2022 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	12,72%	3,77%	5,10%	6,26%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,93%	-1,68%	-4,30%	0,47%
Efeito financeiro estimado	550	(616)	(4.078)	(518)
Efeito financeiro total estimado				(4.662)

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	15,90%	4,71%	6,38%	7,83%
Variação entre taxas para cada cenário	2,25%	-0,74%	-3,02%	2,04%
Efeito financeiro estimado	(1.331)	(271)	(2.864)	(2.249)
Efeito financeiro total estimado				(6.715)

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	9,54%	2,83%	3,83%	4,70%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,11%	-2,62%	-5,57%	-1,09%
Efeito financeiro estimado	2.431	(960)	(5.282)	1.202
Efeito financeiro total estimado				(2.610)

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	19,08%	5,66%	7,65%	9,39%
Variação entre taxas para cada cenário	5,43%	0,21%	-1,75%	3,60%
Efeito financeiro estimado	(3.211)	77	(1.660)	(3.969)
Efeito financeiro total estimado				(8.763)

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	6,36%	1,89%	2,55%	3,13%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,29%	-3,56%	-6,85%	-2,66%
Efeito financeiro estimado	4.311	(1.305)	(6.496)	2.933
Efeito financeiro total estimado				(557)

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

36. Seguros

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de dezembro de 2022, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

Modalidade	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro Infra não Incidente	Garante a execução dos serviços de rede não incidentes de água e esgoto, que atenderão ao projeto de construção dos empreendimentos.	21.861
Risco de engenharia, término de obras e pós entrega	Garante durante o período de construção do empreendimento indenização decorrentes de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local, objeto do seguro. Seguro garantia de entrega de obra (SGEO) garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e contratada de um construtor substituto para conclusão da obra.	2.053.097

37. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o ano de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Notas	Consolidado		Controladora	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
		Reapresentado		Reapresentado	
- Instrumentos financeiros derivativos	32	1.479	-	1.479	-
- Juros capitalizados	14	1.353	1.087	9	387

38. Eventos subsequentes

Em decisão tomada no dia 08 de fevereiro de 2023, por maioria simples, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.

A Companhia não possui processos judiciais que se encaixam na decisão tomada pelo STF, sendo assim, não possui nenhum efeito esperado sobre suas demonstrações financeiras.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos

Acionistas e Administradores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. - Belo Horizonte - MG

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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

- 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

- Ênfase – Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nos 2, 7.1 e 30, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

- Ênfase – Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 9, em decorrência da correção de erros referentes ao registro de determinados ativos, passivos e valores relacionados à participação de acionistas minoritários, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

- Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

- Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- Outros assuntos

- Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis 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 NBC TG 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 nessa Norma 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 diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia 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 detecta 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 de uma 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 obtivemos 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.

- Obtivemos 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 políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- 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. 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 a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive essas divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

Belo Horizonte (MG), 12 de maio de 2023.

ERNST amp; YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2023, os abaixo assinados, diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), declaram que:

(i) nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia, reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, os abaixo assinados, diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), declaram que:

(i) nos termos da lei e do Estatuto Social, reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.