

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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	22
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	99
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	102
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	103

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
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 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	801.063	691.978	569.802
1.01	Ativo Circulante	257.264	176.469	284.426
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	172.275	118.373	177.698
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	10.869	43.170
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	10.869	43.170
1.01.03	Contas a Receber	46.835	23.679	31.716
1.01.03.01	Clientes	46.835	23.679	31.716
1.01.04	Estoques	12.019	4.627	15.609
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.294	3.230	4.191
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	146	4.519
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.841	15.545	7.523
1.01.08.03	Outros	19.841	15.545	7.523
1.01.08.03.01	Adiantamento de Dividendos	17.324	13.085	5.416
1.01.08.03.02	Outros	2.517	2.460	2.107
1.02	Ativo Não Circulante	543.799	515.509	285.376
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	182.383	256.502	70.911
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	104.085	160.125	27.025
1.02.01.04	Contas a Receber	12.284	22.848	37.157
1.02.01.04.01	Clientes	12.284	22.848	37.157
1.02.01.05	Estoques	4.048	11.555	3.373
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	61.966	61.974	3.356
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	3.077	4.365	2.037
1.02.01.10.04	Outros Créditos a Receber	56.362	56.362	0
1.02.01.10.05	Outros Ativos	2.527	1.247	1.319
1.02.02	Investimentos	336.209	236.543	191.920
1.02.02.01	Participações Societárias	336.209	236.543	191.920
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	336.209	236.543	191.920
1.02.03	Imobilizado	14.649	11.874	15.324

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04	Intangível	10.558	10.590	7.221

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	801.063	691.978	569.802
2.01	Passivo Circulante	353.781	169.610	181.135
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.977	3.908	4.868
2.01.02	Fornecedores	1.057	736	10.464
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.057	736	10.464
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	96.440	0	103.724
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	96.440	0	103.724
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	96.440	0	103.724
2.01.05	Outras Obrigações	251.466	163.880	59.992
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	227.335	159.367	47.264
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	227.335	159.367	47.264
2.01.05.02	Outros	24.131	4.513	12.728
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	264	273	113
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	0	3.707	12.111
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	259	251	504
2.01.05.02.07	Arrendamentos	130	282	0
2.01.05.02.08	Passivo a descoberto - investimento	22.178	0	0
2.01.05.02.09	Outras obrigações	1.300	0	0
2.01.06	Provisões	841	1.086	2.087
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	627	0	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	627	0	0
2.01.06.02	Outras Provisões	214	1.086	2.087
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	214	1.086	2.087
2.02	Passivo Não Circulante	239.732	317.423	199.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	218.043	290.214	188.114
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	217.930	290.192	188.114
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	217.930	290.192	188.114
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	113	22	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02	Outras Obrigações	7.622	27.209	10.002
2.02.02.02	Outros	7.622	27.209	10.002
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	3.673	2.194
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	0	15.242	0
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	2.306	2.433	2.580
2.02.02.02.06	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	5.316	5.861	5.228
2.02.04	Provisões	14.067	0	1.277
2.02.04.02	Outras Provisões	14.067	0	1.277
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.157	0	1.277
2.02.04.02.04	Outras obrigações	12.910	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	207.550	204.945	189.274
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	192.550	189.945	174.274

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	30.097	12.848	161.570
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-13.435	-20.074	-137.114
3.03	Resultado Bruto	16.662	-7.226	24.456
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	19.465	38.136	18.000
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.484	-14.861	-35.614
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.218	-29.627	-27.924
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	1.951	-5.722	-6.680
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	1.951	-5.722	-6.680
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.742	-11.843	-6.102
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	77.474	100.189	94.320
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.127	30.910	42.456
3.06	Resultado Financeiro	-28.562	-11.571	-14.422
3.06.01	Receitas Financeiras	24.797	30.648	29.133
3.06.02	Despesas Financeiras	-53.359	-42.219	-43.555
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.565	19.339	28.034
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	615	1.556	-3.200
3.08.01	Corrente	183	962	-4.145
3.08.02	Diferido	432	594	945
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.180	20.895	24.834
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	8.180	20.895	24.834

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	8.180	20.895	24.834
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.180	20.895	24.834

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-46.566	-50.441	74.428
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.385	-28.460	105.352
6.01.01.01	Depreciação e amortização	5.036	4.199	44.135
6.01.01.02	Gnaho ou perda do imobilizado/intangível baixado	-2.625	2.063	64.984
6.01.01.03	Resultado na baixa de contratos de arrendamento	-200	-44	-915
6.01.01.04	Resultados de equivalência patrimonial	-77.474	-100.189	-8.643
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros	34.675	38.938	-2.853
6.01.01.06	Perdas financeiras	15.844	0	2.741
6.01.01.07	Constituição de provisão para garantias, líquidas	1.158	-9	-8.742
6.01.01.08	Constituição de perda estimada na realização de créditos, líquidas	-1.951	5.722	33.126
6.01.01.09	Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-48	1.479	-11.719
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	97	-591	-4.265
6.01.01.11	Constituição de provisões para risco	538	633	0
6.01.01.12	Resultado antes do Imposto de Renda e contribuição social	7.565	19.339	-2.497
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.730	30.494	0
6.01.02.01	Clientes por incorporação de imóveis	-10.641	17.215	0
6.01.02.02	Estoques	115	2.809	0
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.064	961	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	146	4.373	0
6.01.02.05	Outros ativos	-1.337	-281	0
6.01.02.06	Fornecedores	321	-9.728	0
6.01.02.07	Obrigações sociais e trabalhistas	69	-960	0
6.01.02.08	Passivo fiscal	15.738	11.309	0
6.01.02.09	Imposto de Renda e contribuição social correntes	0	23	0
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-9	160	0
6.01.02.11	Imóveis a pagar	-18.949	6.838	0
6.01.02.12	Outros passivos	14.210	-877	0
6.01.02.13	Pagamentos de processo cíveis, trabalhistas e tributarios	-456	-475	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.14	Valores pagos na manutenção de imóveis	-873	-873	0
6.01.03	Outros	-24.451	-52.475	-30.924
6.01.03.01	Juros pagos	-10.497	-39.971	-19.714
6.01.03.02	Impostos pagos	-13.954	-12.504	-11.210
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	110.434	4.327	-51.375
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-9.586	-6.181	-14.869
6.02.02	Aportes de Investimentos em controladas	-22	-18.693	-11.058
6.02.03	Dividendos recebidos de controladas	8	17.897	918
6.02.04	Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	-26.752	-100.799	-26.366
6.02.05	Valor residual na venda de imobilizado	4.626	0	0
6.02.06	Débitos com controladas	67.968	112.103	0
6.02.07	Liquidação de instrumentos financeiros derivativos	-3.625	0	0
6.02.08	Resgates de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	77.817	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.966	-13.211	-41.410
6.03.01	Captação de Empréstimos e financiamentos	0	89.055	203.889
6.03.02	Pagamento de empréstimos e financiamentos	0	-88.417	-218.763
6.03.03	Pagamento de passivos de arrendamento	-152	-956	0
6.03.04	Dividendos pagos	-9.814	-12.893	-26.536
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	53.902	-59.325	-18.357
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	118.373	177.698	196.055
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	172.275	118.373	177.698

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	189.945	0	0	204.945
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	2.605	-8.180	0	-5.575
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.575	0	0	-5.575
5.04.08	Retenção de lucros	0	0	8.180	-8.180	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.180	0	8.180
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.180	0	8.180
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	192.550	0	0	207.550

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	37.455	13.893	171.241
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	32.352	12.880	166.036
7.01.02	Outras Receitas	3.152	6.735	11.885
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.951	-5.722	-6.680
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-40.856	-35.817	-126.025
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	23.819	0	-26.852
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.541	-32.666	-84.815
7.02.04	Outros	-33.134	-3.151	-14.358
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.401	-21.924	45.216
7.04	Retenções	-5.036	-4.199	-9.507
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.036	-4.199	-9.507
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-8.437	-26.123	35.709
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	99.071	124.704	111.568
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	77.474	100.189	94.320
7.06.02	Receitas Financeiras	21.597	24.515	17.248
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.634	98.581	147.277
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.634	98.581	147.277
7.08.01	Pessoal	32.698	28.154	48.604
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.813	22.214	38.973
7.08.01.02	Benefícios	4.976	3.950	7.053
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.909	1.990	2.578
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.458	7.091	19.708
7.08.02.01	Federais	8.596	4.780	15.657
7.08.02.03	Municipais	1.862	2.311	4.051
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39.298	42.441	54.131
7.08.03.01	Juros	36.425	39.376	44.653
7.08.03.02	Aluguéis	2.873	3.065	9.478
7.08.05	Outros	8.180	20.895	24.834

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.05.01	Lucros Distribuídos	5.575	5.224	5.898
7.08.05.02	Lucros Retidos	2.605	15.671	18.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	1.004.656	898.061	927.927
1.01	Ativo Circulante	698.784	545.324	791.553
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	332.243	163.681	303.563
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	86.658	94.752
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	86.658	94.752
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	86.658	94.752
1.01.03	Contas a Receber	129.884	120.132	108.465
1.01.03.01	Clientes	129.884	120.132	108.465
1.01.04	Estoques	148.030	107.635	226.840
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.728	5.256	4.614
1.01.07	Despesas Antecipadas	14.863	6.371	11.949
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	65.036	55.591	41.370
1.01.08.03	Outros	65.036	55.591	41.370
1.01.08.03.01	Créditos com Partes Relacionadas	44.899	39.887	33.602
1.01.08.03.02	Adiantamento de Dividendos	17.324	13.085	5.416
1.01.08.03.03	Outros	2.813	2.619	2.352
1.02	Ativo Não Circulante	305.872	352.737	136.374
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	280.168	329.651	112.680
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	104.085	160.125	27.025
1.02.01.04	Contas a Receber	103.528	93.111	78.397
1.02.01.04.01	Clientes por incorporação de imóveis	103.528	93.111	78.397
1.02.01.05	Estoques	4.048	11.555	3.373
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	68.507	64.860	3.885
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	3.454	4.365	2.037
1.02.01.10.04	Outros Créditos a Receber	56.362	56.362	0
1.02.01.10.05	Outros Ativos	8.691	4.133	1.848
1.02.03	Imobilizado	15.146	12.496	16.473
1.02.04	Intangível	10.558	10.590	7.221

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	1.004.656	898.061	927.927
2.01	Passivo Circulante	504.527	317.058	494.362
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.988	10.433	9.826
2.01.02	Fornecedores	32.131	21.612	32.971
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	32.131	21.612	32.971
2.01.03	Obrigações Fiscais	51	226	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51	226	0
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	51	226	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	270.456	203.737	347.043
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	270.456	203.737	347.043
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	270.456	203.737	347.043
2.01.05	Outras Obrigações	180.857	77.159	100.803
2.01.05.02	Outros	180.857	77.159	100.803
2.01.05.02.04	Adiantamento a Clientes	114.065	18.687	42.807
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	61.535	52.857	54.361
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	3.681	5.124	3.635
2.01.05.02.07	Outras obrigações	1.300	0	0
2.01.05.02.08	Arrendamentos	276	491	0
2.01.06	Provisões	8.044	3.891	3.719
2.01.06.02	Outras Provisões	8.044	3.891	3.719
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.336	3.891	3.719
2.01.06.02.04	Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	1.708	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	265.682	349.325	222.037
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	218.183	290.539	188.114
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	217.930	290.474	188.114
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	217.930	290.474	188.114
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	253	65	0
2.02.02	Outras Obrigações	27.304	51.219	28.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.02.02	Outros	27.304	51.219	28.493
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	3.673	2.194
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	0	24.938	8.562
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	15.401	14.623	11.701
2.02.02.02.06	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	7.341	7.985	6.036
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	4.562	0	0
2.02.04	Provisões	20.195	7.567	5.430
2.02.04.02	Outras Provisões	20.195	7.567	5.430
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.285	7.567	5.430
2.02.04.02.04	Outras obrigações	12.910	0	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	234.447	231.678	211.528
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	192.550	189.945	174.274
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	26.897	26.733	22.254

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	753.293	869.092	716.330
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-548.716	-663.638	-545.701
3.03	Resultado Bruto	204.577	205.454	170.629
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-157.598	-153.673	-120.075
3.04.01	Despesas com Vendas	-87.958	-77.012	-60.727
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-49.013	-55.444	-44.569
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-9.205	-7.969	-8.562
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-9.205	-7.969	-8.562
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11.422	-13.248	-6.217
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	46.979	51.781	50.554
3.06	Resultado Financeiro	-23.104	-8.888	-9.912
3.06.01	Receitas Financeiras	36.624	41.721	36.407
3.06.02	Despesas Financeiras	-59.728	-50.609	-46.319
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.875	42.893	40.642
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.241	-17.519	-14.974
3.08.01	Corrente	-15.673	-18.126	-15.950
3.08.02	Diferido	432	607	976
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.634	25.374	25.668
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8.634	25.374	25.668
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.180	20.895	24.834
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	454	4.479	834
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,55	1,39	1,66
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,55	1,39	1,66

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	8.634	25.374	25.668
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	8.634	25.374	25.668
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.180	20.895	24.834
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	454	4.479	834

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	103.358	36.647	-28.092
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	110.516	148.060	9.376
6.01.01.01	Depreciação e amortização	5.598	5.069	-39.880
6.01.01.02	Ganho ou perda do imobilizado / intangível baixado	-1.326	1.753	-80.347
6.01.01.03	Resultado na baixa de contratos de arrendamento	-577	-2	-5.626
6.01.01.04	Resultados de equivalência patrimonial	0	0	4.072
6.01.01.05	Juros e encargos financeiros	51.797	76.511	1.246
6.01.01.06	Perdas financeiras	15.844	0	0
6.01.01.07	Constituição de provisão para garantias, líquidas	9.066	5.951	12.345
6.01.01.08	Constituição de perda estimada na realização de créditos, líquidas	9.205	7.969	-1.312
6.01.01.09	Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-49	1.479	8.797
6.01.01.10	Ajuste a valor presente	-4.856	4.488	-5.936
6.01.01.11	Constituição de provisões para riscos	1.939	1.949	0
6.01.01.13	Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	23.875	42.893	116.017
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	56.662	-6.231	0
6.01.02.01	Clientes por incorporação de imóveis	-25.880	-39.725	0
6.01.02.02	Estoques	-32.888	112.376	0
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.472	-642	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-8.492	5.578	0
6.01.02.05	Outros ativos	-9.764	-58.915	0
6.01.02.06	Fornecedores	10.519	-11.359	0
6.01.02.07	Obrigações sociais e trabalhistas	2.555	607	0
6.01.02.08	Passivo fiscal	32.541	-2.492	0
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social correntes	-175	-214	0
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	99.940	-24.120	0
6.01.02.11	Imóveis a pagar	-14.654	15.759	0
6.01.02.12	Outros passivos	14.210	4.834	0
6.01.02.13	Pagamento de processos cíveis, trabalhistas e tributários	-875	-1.015	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.14	Valores pagos na manutenção de imóveis	-6.903	-6.903	0
6.01.03	Outros	-63.820	-105.182	-37.468
6.01.03.01	Juros pagos	-16.284	-92.678	-24.964
6.01.03.02	Impostos pagos	-47.536	-12.504	-12.504
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	117.026	-137.504	-93.963
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-10.334	-6.213	-16.015
6.02.02	Valor residual na venda de imobilizado	4.130	0	0
6.02.04	Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	-26.752	-125.006	-77.948
6.02.05	Débitos com controladas	0	-6.285	0
6.02.06	Liquidação de instrumentos financeiros derivativos	-3.624	0	0
6.02.07	Resgates de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	153.606	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-51.822	-39.025	171.320
6.03.01	Captação de Empréstimos e financiamentos	237.020	341.344	515.268
6.03.02	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-278.358	-366.065	-317.412
6.03.03	Pagamento de passivos de arrendamento	-380	-1.411	0
6.03.04	Dividendos pagos	-10.104	-12.893	-26.536
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	168.562	-139.882	49.265
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.681	303.563	254.298
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	332.243	163.681	303.563

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	2.605	-8.180	0	-5.575	-290	-5.865
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.575	0	0	-5.575	-290	-5.865
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	8.180	-8.180	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.180	0	8.180	454	8.634
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.180	0	8.180	454	8.634
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	192.550	0	0	207.550	26.897	234.447

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	807.385	889.825	740.120
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	805.601	887.352	732.260
7.01.02	Outras Receitas	10.989	10.442	16.422
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-9.205	-7.969	-8.562
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-619.080	-655.535	-509.687
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-326.310	-397.540	-279.087
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-190.439	-205.453	-210.968
7.02.04	Outros	-102.331	-52.542	-19.632
7.03	Valor Adicionado Bruto	188.305	234.290	230.433
7.04	Retenções	-5.598	-5.069	-9.935
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.598	-5.069	-9.935
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	182.707	229.221	220.498
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.586	32.125	20.010
7.06.02	Receitas Financeiras	25.586	32.125	20.010
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	208.293	261.346	240.508
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	208.293	261.346	240.508
7.08.01	Pessoal	66.546	74.115	81.343
7.08.01.01	Remuneração Direta	54.334	52.609	59.686
7.08.01.02	Benefícios	7.839	16.878	17.442
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.373	4.628	4.215
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.223	51.754	55.441
7.08.02.01	Federais	47.213	49.420	43.206
7.08.02.03	Municipais	4.010	2.334	12.235
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	81.890	110.103	78.056
7.08.03.01	Juros	54.159	77.687	51.196
7.08.03.02	Aluguéis	27.731	32.416	26.860
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	8.634	25.374	25.668
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.865	5.224	5.898

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.769	20.150	19.770

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÕES

FINANCEIRAS

Individuais e Consolidadas

2023

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T23

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

DESTAQUES



Recorde de VGV lançado em 2023: **R\$1.179MM**



Recorde de vendas contratadas em 2023: **R\$1.019MM**



4.720 unidades entregues



Geração de caixa operacional em 2023: **R\$104MM**



Margem bruta ajustada no 4T23: **30,4%**



Margem bruta a apropriar: **39,6%**

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
SUMÁRIO

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	5
PRINCIPAIS INDICADORES.....	7
PERFORMANCE OPERACIONAL	7
Lançamentos.....	7
Vendas contratadas.....	9
Repasses	11
Empreendimentos entregues.....	11
Landbank	12
PERFORMANCE FINANCEIRA.....	13
Receita líquida	14
Margem Bruta	14
Resultado a apropriar de vendas contratadas	15
Despesas Comerciais	16
Despesas Gerais e Administrativas	16
Resultado financeiro	17
EBITDA Ajustado	18
Lucro líquido	18
Caixa	19
Endividamento	19
Carteira de Recebíveis	21
RELACIONAMENTO COM AUDITORIA INDEPENDENTE	22
GLOSSÁRIO	23

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2023, a trajetória da BRZ Empreendimentos e Construções S.A foi notável. O ano foi caracterizado por desempenhos operacionais expressivos, estabelecendo novos patamares para a Companhia em termos de lançamentos em VGV, vendas contratadas, repasses e entregas. Ressaltando a geração de caixa operacional, com foco na sua preservação e sustentabilidade.

Ao longo do segundo semestre de 2023, à medida que as obras lançadas nos períodos mais críticos da pandemia foram sendo entregues e sua representatividade no resultado foi diluída, retomamos às margens brutas observadas antes do período pandêmico. A safra nova de empreendimentos mostra robustez e uma resiliência na condução para um novo período vigoroso e sustentável.

Quanto ao nosso direcionamento estratégico para fins de dispersão geográfica, os empreendimentos lançados no Estado de São Paulo foram de 66%, enquanto no Rio de Janeiro e Minas gerais representaram 22% e 12%, respectivamente.

Ainda em 2023 realizamos o processo de registro de Companhia de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) assim como a listagem na B3, no segmento do novo mercado. Também reforçamos o Conselho de Administração com a chegada de membros independentes reconhecidos no mercado, perfazendo um percentual ainda maior que o mínimo requerido pelas normas aplicáveis, além da instauração do Comitê de Auditoria. Esses fatores reforçam a preocupação da empresa no fortalecimento da Governança Corporativa, com o objetivo de melhora da transparência das informações financeiras e operacionais da BRZ.

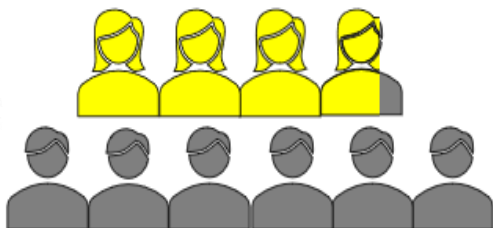
Prosseguimos como mantenedor do Instituto Dona Neném, que visa fomentar o desenvolvimento integral das comunidades, por meio de patrocínio ou incentivo de projetos sociais, culturais e educacionais. A instituição está presente nas regiões que amparam as obras da Companhia e em demais localidades estrategicamente escolhidas por seus sócios e associados, visando gerar benefícios sociais, trabalhando e incentivando o desenvolvimento sustentável agregado a infraestrutura advinda dos empreendimentos. Seguimos impactando de forma relevante a vida de pessoas, de uma maneira que muito nos orgulha.



Neste mesmo ano, a Companhia adotou novas práticas e inovações sustentáveis. Foi implementada a plataforma de gerenciamento de resíduos nos canteiros de obra “Net Resíduos”, atendendo as exigências legais e controle da documentação, facilitando a análise dos dados. Importante ponto a destacar, atualmente 30% dos empreendimentos da BRZ possuem a Certificação Selo Casa Azul + que é uma certificação da Caixa Econômica Federal que lista as construtoras mais envolvida em



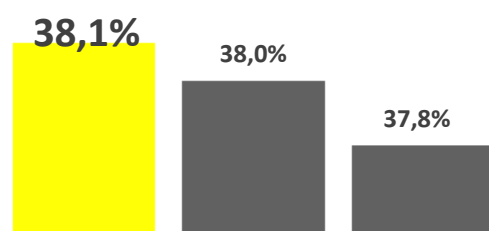
projetos ESG na consecução de seus empreendimentos.



Referente às políticas de inclusão e diversidade, a BRZ conta com 38,0% de mulheres no quadro total de funcionários, índice que se traduz na análise de lideranças da organização, onde apresenta o aumento para 38,1%.

Considerando a perspectiva do mercado de trabalho, de acordo com o estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV) em parceria com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) a média nacional está 51,5%. O campo de atuação da construção civil este número fica em 21,3%.

Segundo relatório da Grant Thorton “Women in Business 2022”, 38% dos cargos de liderança no Brasil considerando todos os segmentos, são ocupados por mulheres. Analisando apenas o setor de construção civil, o indicador demonstra uma leve queda chegando em 37,8%.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

A BRZ Empreendimentos está alinhada com a diversidade e equidade de gênero nos âmbitos globais, e acima da média na própria área de atuação, promovendo a inclusão e avanços em ESG na organização.

Em relação às perspectivas da Administração para o ano vindouro, o orçamento de 2024 para o programa Minha Casa Minha Vida é o maior já aprovado pelo Fundo, e estamos atentos ao FGTS Futuro, o RET1 e à ampliação das faixas de renda, que deverão proporcionar maior poder de compra de nossos clientes.

Portanto, o ano de 2024 se mostra rico em oportunidades de negócio e o nosso objetivo é manter o crescimento, sustentando a excelência tanto em nossos produtos quanto em indicadores operacionais e financeiros.

Encerro expressando minha gratidão a todos que nos apoiam, que contribuíram e continuarão a colaborar conosco na construção dessa história de sucesso.

Eduarda Tolentino – CEO

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

PRINCIPAIS INDICADORES

Lançamentos	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Lançamentos (em R\$ milhões)	130	566	277	-77,0%	▼	-53,0%	▼	1.179	632	86,7%	▲
Lançamentos (em unidades)	500	1.904	1.286	-73,7%	▼	-61,1%	▼	4.908	2.778	76,7%	▲
Vendas (em R\$ milhões)	282	267	279	5,6%	▲	1,1%	▲	1.019	936	8,8%	▲
Vendas (em unidades)	1.200	1.406	1.432	-14,7%	▼	-16,2%	▼	4.716	4.859	-2,9%	▼
VSO - vendas líquidas	47,3%	43,3%	35,9%	3,9 p.p.	▲	11,4 p.p.	▲	63,0%	65,3%	-2,3 p.p.	▼
Receita Líquida	250	211	216	18,1%	▲	15,8%	▲	753	869	-13,3%	▼
Lucro Bruto	71	68	42	5,1%	▲	68,8%	▲	205	205	-0,4%	▼
Margem Bruta	28,6%	32,1%	19,6%	-3,5 p.p.	▼	9,0 p.p.	▲	27,2%	23,6%	3,5 p.p.	▲
Lucro Bruto Ajustado	76	70	54	8,2%	▲	41,2%	▲	216	236	-8,4%	▼
Margem Bruta ajustada	30,4%	33,2%	24,9%	-2,8 p.p.	▼	5,5 p.p.	▲	28,7%	27,2%	1,5 p.p.	▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	17	24	(16)	-30,2%	▼	-208,2%	▼	9	25	-66,0%	▼
Margem Líquida	6,7%	11,4%	-7,2%	-4,7 p.p.	▼	13,9 p.p.	▲	1,1%	2,9%	-1,8 p.p.	▼
Geração de Caixa Operacional	26	26	43	2,1%	▲	-38,6%	▼	104	37	183,6%	▲
Dívida Líquida	52	47	84	11,0%	▲	-37,8%	▼	52	84	-37,8%	▼
Dívida Líquida/PL	0,22	0,21	0,36	5,8%	▲	-38,1%	▼	0,22	0,36	-38,1%	▼

PERFORMANCE OPERACIONAL

Lançamentos

Lançamentos	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
VGv (em R\$ milhões)	130	566	277	-77,0%	▼	-53,0%	▼	1.179	632	86,7%	▲
Número de Unidades	500	1.904	1.286	-73,7%	▼	-61,1%	▼	4.908	2.778	76,7%	▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	259	297	187	-12,7%	▼	38,6%	▲	240	221	8,5%	▲
Número de Empreendimentos	2	6	4	-66,7%	▼	-50,0%	▼	17	8	112,5%	▲

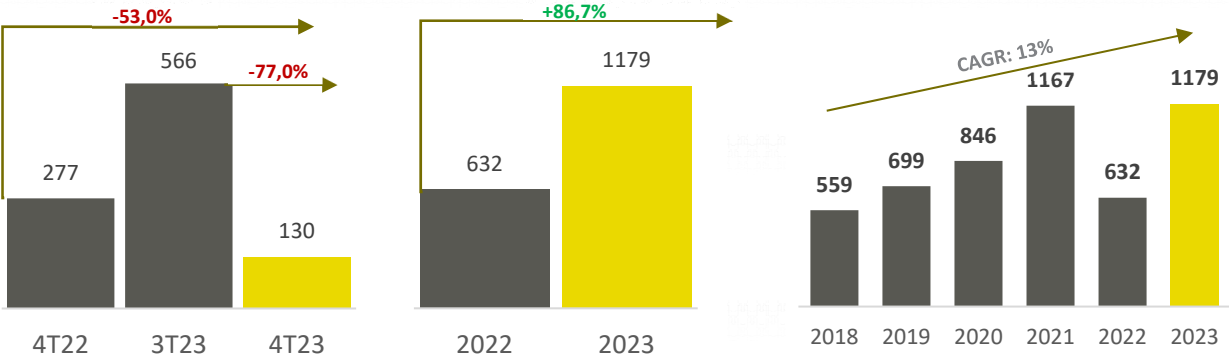
No comparativo trimestral, os lançamentos do 4T23 representam uma redução de 77% quando comparados ao 3T23 e 53% quando comparados ao 4T22.

Em 2023 foram lançados 17 (dezessete) empreendimentos, chegando à marca histórica de R\$1.179 milhões lançados no ano, representados por 4.908 unidades, montante 86,7% superior ao ano de 2022.

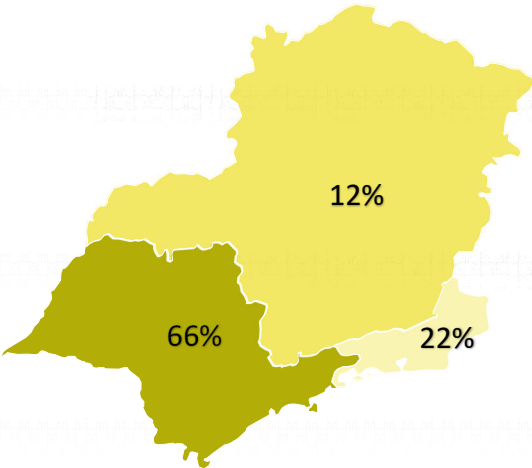
BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

O volume de lançamentos segue fortalecido, confirmando a evolução do crescimento operacional da Companhia ao longo dos últimos anos.



O Estado de São Paulo é onde concentra o maior número de lançamentos da Companhia. Dos lançamentos realizados em 2023, 66% foram no referido Estado, conforme distribuição geográfica dos lançamentos abaixo:



O preço médio dos lançamentos foi de R\$259 mil por unidade, representando um incremento de 38,6% quando comparado ao 4T22. No comparativo anual, o preço médio por unidade demonstrou 8,5% de aumento em relação a 2022.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Vendas contratadas

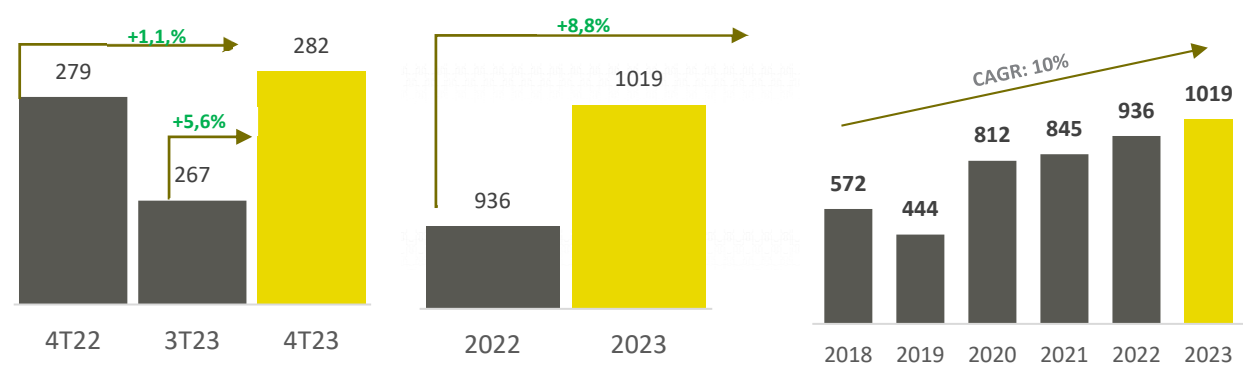
Vendas	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Vendas brutas (R\$ milhões)	297	299	303	-0,7%	▼	-2,0%	▼	1.094	997	9,7%	▲
Distratos (R\$ milhões)	15	32	24	-53,1%	▼	-37,5%	▼	75	61	23,0%	▲
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	282	267	279	5,6%	▲	1,1%	▲	1.019	936	8,8%	▲
Distratos / Venda (% R\$ milhões)	5,1%	10,7%	7,9%	-5,6 p.p.	▼	-2,8 p.p.	▼	6,9%	6,1%	0,8 p.p.	▲
Vendas brutas (unidades)	1.273	1.546	1.432	-17,7%	▼	-11,1%	▼	5.083	4.859	4,6%	▲
Distratos (unidades)	73	140	126	-47,9%	▼	-42,1%	▼	367	444	-17,3%	▼
Distratos / Venda (% unidades)	5,7%	9,0%	8,8%	-3,3 p.p.	▼	-3,1 p.p.	▼	7,2%	9,1%	-1,9 p.p.	▼
Vendas líquidas (Unidades)	1.200	1.406	1.432	-14,7%	▼	-16,2%	▼	4.716	4.859	-2,9%	▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	235	190	195	23,7%	▲	20,6%	▲	216	192	12,3%	▲
VSO - vendas brutas	50,1%	47,7%	35,9%	2,4 p.p.	▲	14,2 p.p.	▲	66,2%	71,2%	-5,0 p.p.	▼
VSO - vendas líquidas	47,3%	43,3%	35,9%	4,0 p.p.	▲	11,4 p.p.	▲	63,0%	65,3%	-2,3 p.p.	▼

Vendas líquidas

No 4T23 registramos R\$282 milhões de vendas líquidas contratadas, representando um aumento de 5,6% quando comparado ao 3T23, e de 1,1% quando comparado com o 4T22.

No ano de 2023, atingimos a marca de R\$1.019 milhões de vendas líquidas contratadas, estabelecendo um novo recorde de vendas líquidas contratadas em um ano. Esta marca representou um aumento de 8,8% em relação ao ano de 2022.

Assim como os lançamentos, as vendas líquidas contratadas, demonstram crescimento nos últimos anos.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

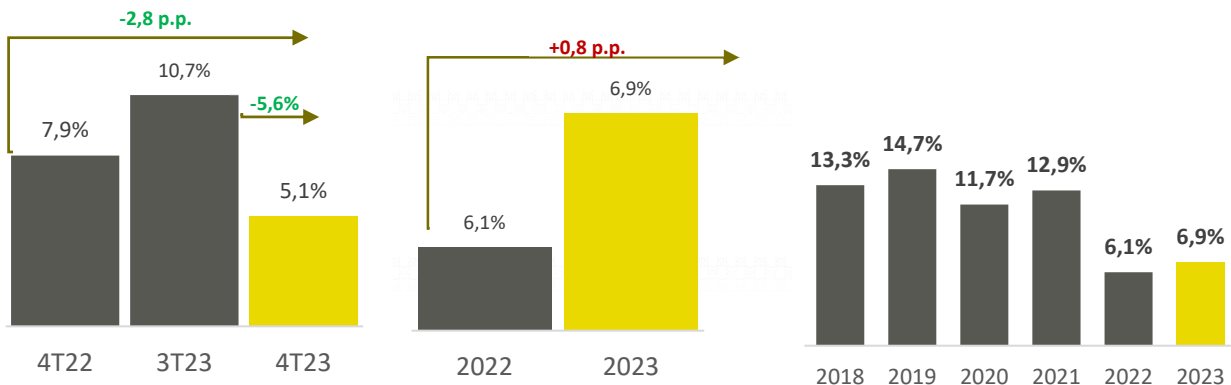
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Distratos (%)

No 4T23, o percentual de distratos sobre vendas, atingiu 5,1%, apresentando uma redução de 5,6 p.p. quando comparado ao 3T23, e de 2,8 p.p. quando comparado com o 4T22.

No ano de 2023, atingimos o percentual de 6,9% de distratos, um aumento de 0,8 p.p. quando comparado ao ano de 2022.

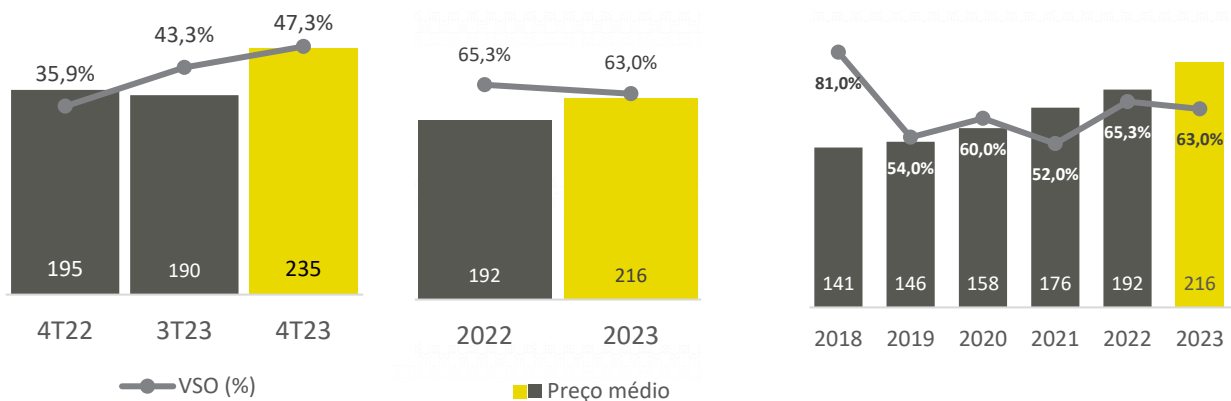
Na série histórica, o percentual de distratos de 2023 ficou muito próximo do menor já registrado, 6,1%, no ano de 2022.



VSO e Preço médio

No 4T23, o percentual da VSO líquida atingiu 47,3%, apresentando um aumento de 4,0 p.p. quando comparado ao 3T23, e de 11,4 p.p. quando comparado com o 4T22. No ano de 2023, atingimos a VSO de 63,0%, uma leve redução de 2,3 p.p. quando comparado ao ano de 2022. Historicamente, a VSO tem se mantido estável, sendo 2018 o ano da série com maior nível de velocidade de vendas.

Em relação ao preço médio unitário, a Companhia atingiu R\$235 mil de preço médio unitário no 4T23, valor 23,7% maior que o preço médio unitário do 3T23, e 20,6% que em 4T22. Em 2023, o preço médio foi de R\$216 mil, volume 12,3% maior que aquele praticado em 2022. O preço médio, historicamente, tem apresentado aumento gradativo, com a curva se mostrando mais crescente após o período de pandemia.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

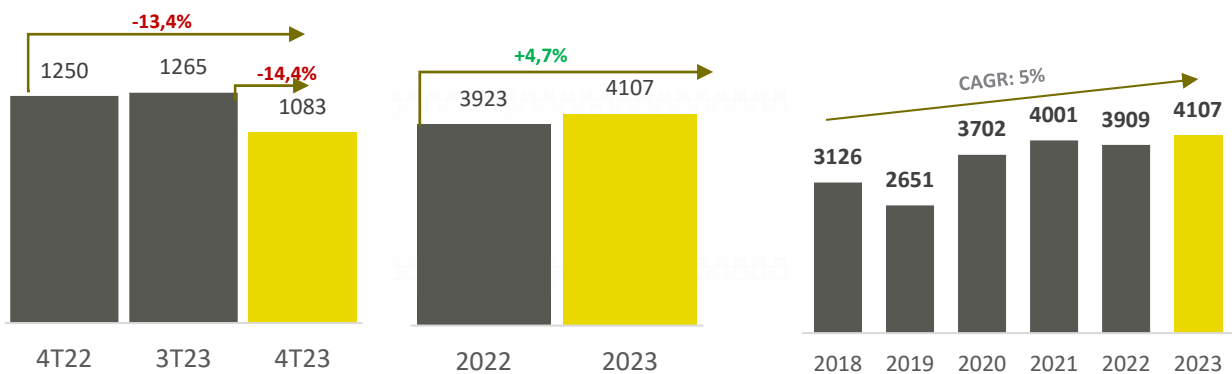
Repasses

Repasses	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
VGv (R\$ milhões)	249	209	243	19,1%	▲	2,4%	▲	826	759	8,9%	▲
Contratos	1.083	1.265	1.250	-14,4%	▼	-13,4%	▼	4.107	3.923	4,7%	▲

No 4T23, o volume de repasses, em VGv, foi de R\$249 milhões, apresentando aumento de 19,1% quando comparado com o 3T23, e de 2,4% quando comparado ao 4T22. No comparativo anual, o VGv repassado foi 8,9% maior que o ano de 2022.

Contratos repassados

O volume de contratos repassados no 4T23 apresentou queda de 14,4% quando comparado com o 3T23, e de 13,4% quando comparado ao 4T22. No comparativo anual, o volume de contratos repassados foi 4,7% maior que o ano anterior. Historicamente, o volume de contratos repassados apresenta crescimento, assim como as vendas contratadas. No entanto, mais discreto, dado o aumento do volume de vendas diretas realizadas pela BRZ.



Empreendimentos entregues

Produção	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
VGv entregue	264	55	164	377,1%	▲	61,4%	▲	930	621	49,8%	▲
Unidades entregues	1.164	352	1.860	230,7%	▲	-37,4%	▼	4.720	4.388	7,6%	▲

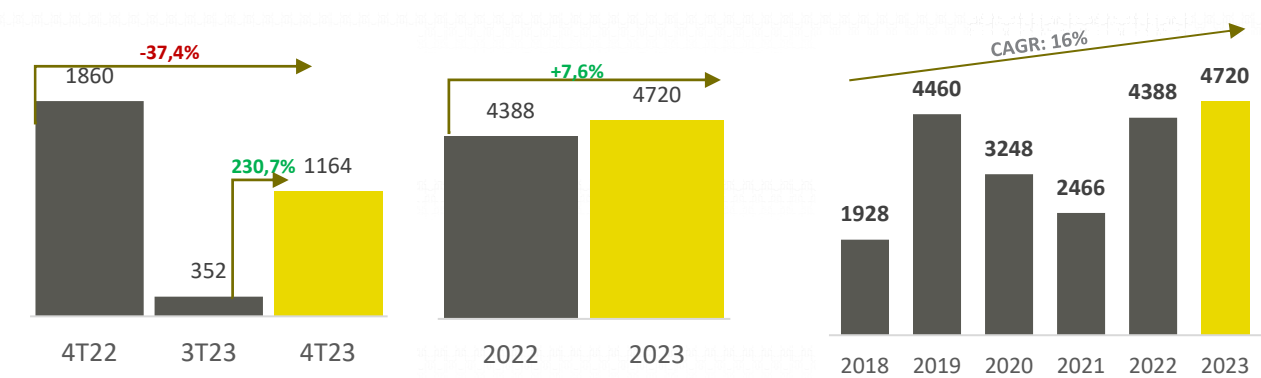
A Companhia realizou a entrega de R\$264 milhões em VGv, correspondente a 1.164 unidades, no 4T23, o que representou um aumento de 377,1% (230,7%, se comparado o número de unidades), em relação ao 3T23, e um aumento de 61,4% (redução de 37,4%, se comparado o número de unidades) em relação ao 4T22.

No ano de 2023, o VGv entregue soma R\$930 milhões, que se traduzem em 4.720 unidades, atingindo um novo recorde de unidades e VGv entregues num único ano. O VGv entregue foi 49,8% maior que em 2022, enquanto em unidades, o percentual foi 7,6% maior.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Historicamente, as entregas apresentam um crescimento médio de 16% ao ano nos últimos 6 (seis) anos, mantendo-se em linha com os lançamentos.

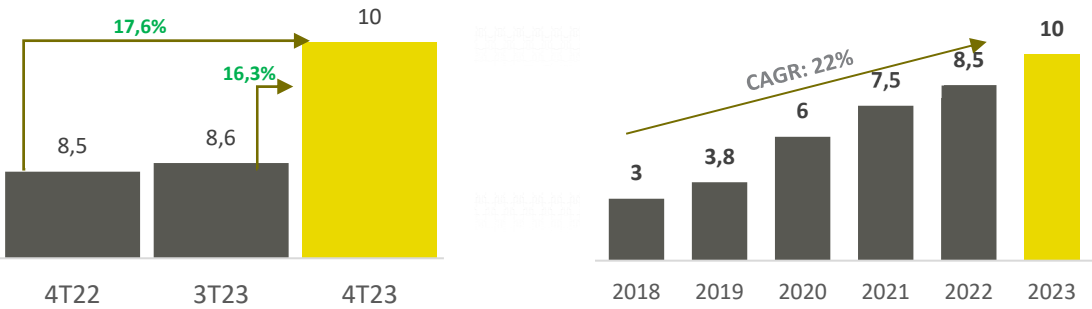


Landbank

Landbank	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Landbank (em R\$ bilhões)	10,0	8,6	8,5	16,3% ▲	17,6% ▲	10,0	8,5	17,6% ▲
Número de Unidades	42.741	39.561	45.145	8,0% ▲	-5,3% ▼	42.741	45.145	-5,3% ▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	234	217	188	7,8% ▲	24,3% ▲	234	188	24,3% ▲

A Companhia segue fortalecendo sua posição de Landbank, que encerrou o ano de 2023 (4T23) em R\$10,0 bilhões, posição 16,3% superior à apresentada no 3T23, e 17,6% acima da posição de 2022 (4T22).

Historicamente, a Companhia tem apresentado um banco de terrenos cada vez mais robusto, a fim de suportar seu crescimento operacional.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

PERFORMANCE FINANCEIRA

Abaixo, um panorama geral da performance financeira no ano de 2023.

Valores expressos em milhares de reais	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita líquida	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-13,3%	▼
Custo dos Imóveis vendidos	(178.386)	(143.497)	(173.463)	24,3%	▲	2,8%	▲	(548.716)	(663.638)	-17,3%	▼
Custo Financeiro alocado ao CIV	4.504	2.215	11.453	103,3%	▲	-60,7%	▼	11.835	30.767	-61,5%	▼
Lucro Bruto Ajustado	75.957	70.195	53.790	8,2%	▲	41,2%	▲	216.412	236.221	-8,4%	▼
%Margem Bruta ajustada	30,4%	33,2%	1,3%	-2,8 p.p.	▼	29,1 p.p.	▲	28,7%	27,2%	1,5 p.p.	▲
Despesas comerciais	(27.997)	(22.216)	(20.925)	26,0%	▲	33,8%	▲	(87.958)	(77.012)	14,2%	▲
Despesas comerciais / Receita líquida	11,2%	10,5%	9,7%	-0,7 p.p.	▲	-1,5 p.p.	▲	11,7%	8,9%	2,8 p.p.	▲
Despesas comerciais / Vendas contratadas	9,9%	8,3%	7,5%	1,6 p.p.	▲	2,4 p.p.	▲	8,6%	8,2%	0,4 p.p.	▲
Despesas gerais e administrativas	(19.152)	(8.494)	(14.075)	125,5%	▲	36,1%	▲	(49.013)	(55.444)	-11,6%	▼
Despesas G&A / Receita líquida	7,7%	4,0%	6,5%	3,6 p.p.	▲	1,1 p.p.	▲	6,5%	6,4%	0,1 p.p.	▲
Despesas G&A / Vendas contratadas	6,8%	3,2%	5,0%	3,6 p.p.	▲	1,7 p.p.	▲	4,8%	5,9%	-1,1 p.p.	▼
EBITDA	33.217	33.893	8.888	-2,0%	▼	273,7%	▲	64.212	87.617	-26,7%	▼
Margem EBITDA	13,3%	16,0%	4,1%	-2,7 p.p.	▼	9,2 p.p.	▲	8,5%	10,1%	-1,6 p.p.	▼
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.789	24.045	(15.515)	-30,2%	▼	-208,2%	▼	8.634	25.374	-66,0%	▼
% Margem Lucro Líquida	6,7%	11,4%	-7,2%	-4,7 p.p.	▼	13,9 p.p.	▲	1,1%	2,9%	-1,8 p.p.	▼

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

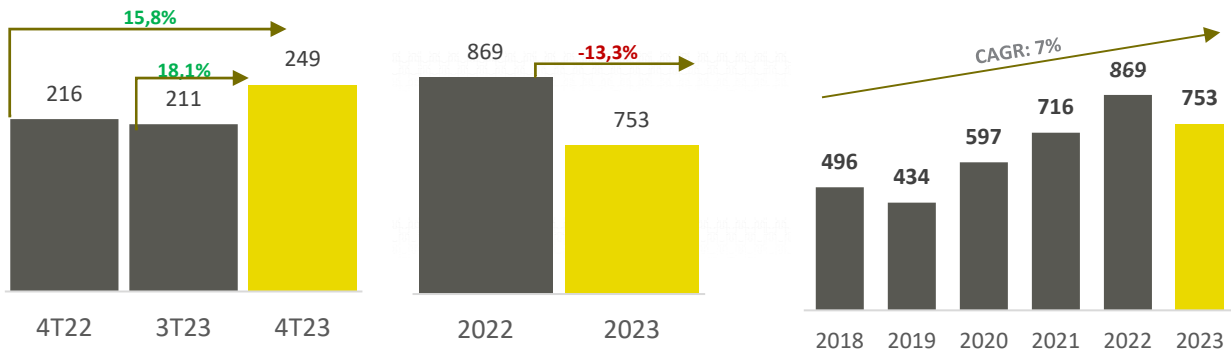
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Receita líquida

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita de incorporação imobiliária	230.211	207.614	210.075	10,9%	▲	9,6%	▲	721.293	863.367	-16,5%	▼
Receita por prestação de serviços de construção	19.628	3.863	5.725	408,1%	▲	242,8%	▲	32.000	5.725	459,0%	▲
Receita operacional líquida Total	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-13,3%	▼

A Companhia, no 4T23, atingiu R\$249,8 milhões de Receita líquida, aumento de 18,1% quando comparado ao 3T23, e 15,8% quando comparado ao 4T22. A receita líquida de 2023, foi de R\$753,3 milhões, 13,3% abaixo quando comparada ao ano de 2022.

Nos últimos anos, a BRZ apresentou um crescimento anual médio da Receita Líquida em 7%.



Margem Bruta

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita Líquida	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-13,3%	▼
Custo dos imóveis vendidos	(178.386)	(143.497)	(173.463)	24,3%	▲	2,8%	▲	(548.716)	(663.638)	-17,3%	▼
Lucro Bruto	71.453	67.980	42.337	5,1%	▲	68,8%	▲	204.577	205.454	-0,4%	▼
Margem Bruta	28,6%	32,1%	19,6%	-3,5 p.p.	▼	9,0 p.p.	▲	27,2%	23,6%	3,5 p.p.	▲
Custo Financeiro alocado ao CIV	4.504	2.215	11.453	103,3%	▲	-60,7%	▼	11.835	30.767	-61,5%	▼
Lucro Bruto Ajustado	75.957	70.195	53.790	8,2%	▲	41,2%	▲	216.412	236.221	-8,4%	▼
Margem Bruta Ajustada (%)	30,4%	33,2%	24,9%	-2,8 p.p.	▼	5,5 p.p.	▲	28,7%	27,2%	1,5 p.p.	▲

A margem bruta ajustada do 4T23 foi de 30,4%, 2,8 p.p. a menor que a apresentada no 3T23, e 5,5 p.p. superior à margem bruta ajustada do 4T22.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

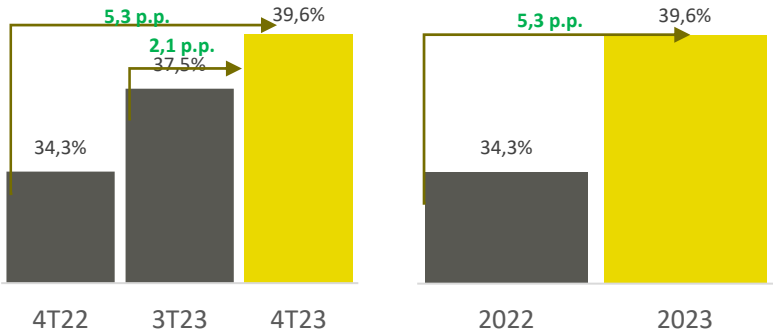
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

No ano de 2023, a margem bruta ajustada auferida pela Companhia foi de 28,7%, 1,5 p.p. superior à registrada no ano de 2022.

Resultado a apropriar de vendas contratadas

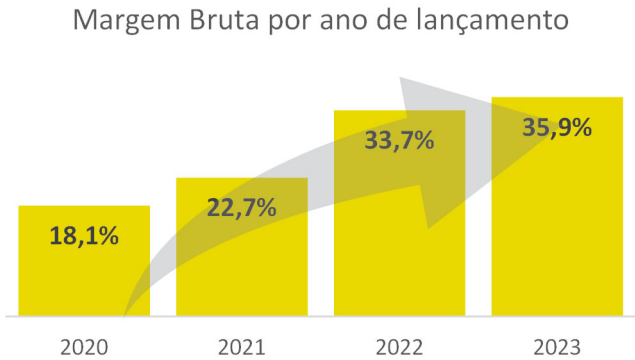
(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita de Vendas a Apropriar	521	474	231	10,0%	▲	125,6%	▲	521	231	125,6%	▲
Lucro bruto a apropriar	206	177	79	16,1%	▲	160,2%	▲	206	79	160,2%	▲
Margem bruta a apropriar	39,6%	37,5%	34,3%	2,1 p.p.	▲	5,3 p.p.	▲	39,6%	34,3%	5,3 p.p.	▲

Ao final do 4T23, a Receita a Apropriar (REF) atingiu o montante de R\$521 milhões, apresentando um crescimento de 10,0% na comparação com o trimestre anterior e de 125,6% quando comparado ao mesmo trimestre de 2022. A Margem REF ao final do 4T23 foi de 39,6%, 2,1 p.p. acima da margem de 3T23 e 5,3 p.p. acima da margem do 4T22.



Margem bruta por ano de lançamento

A margem bruta da Companhia vem apresentando melhora, quando comparada às margens auferidas no exercício anterior, em razão dos novos empreendimentos lançados pela Companhia em 2023, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

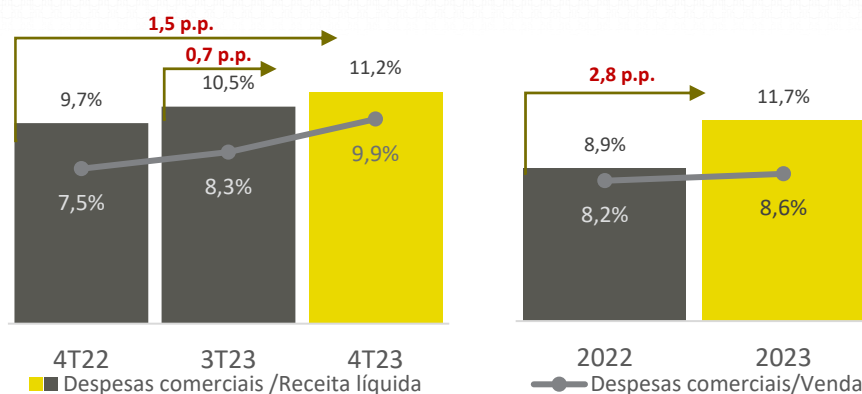
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Despesas Comerciais

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Despesas comerciais	(27.997)	(22.216)	(20.925)	26,0%	▲	33,8%	▲	(87.958)	(77.012)	14,2%	▲
Despesas comerciais / Receita líquida	11,2%	10,5%	9,7%	-0,7 p.p.	▲	-1,5 p.p.	▲	11,7%	8,9%	2,8 p.p.	▲
Despesas comerciais / Vendas contratadas	9,9%	8,3%	7,5%	1,6 p.p.	▲	2,4 p.p.	▲	8,6%	8,2%	0,4 p.p.	▲

As despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas foram, respectivamente, 11,2% e 9,9%, apresentando aumento de 0,7 p.p. e 1,5 p.p. quando comparadas ao 3T23, e de 1,6 p.p. e 2,4 p.p. quando comparadas com o 4T22.

Já no comparativo anual, as despesas comerciais sobre a receita líquida ficaram em 11,7%, enquanto sobre as vendas contratadas foram de 8,6%, apresentando o aumento de 2,8 p.p. e 0,4 p.p., respectivamente.



Despesas Gerais e Administrativas

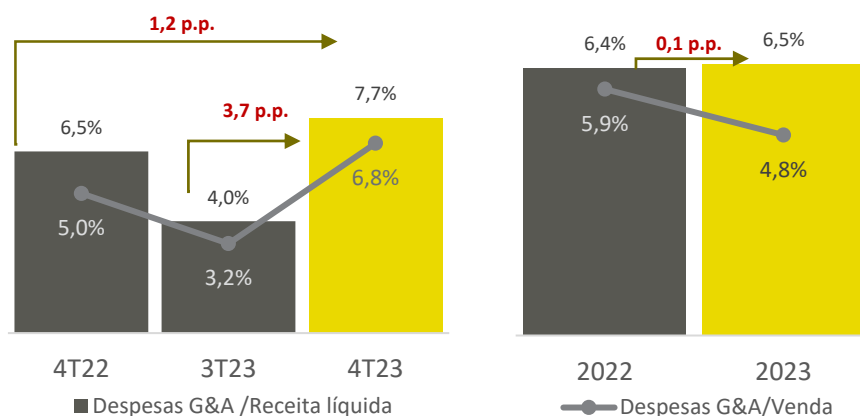
(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Despesas gerais e administrativas	(19.152)	(8.494)	(14.075)	125,5%	▲	36,1%	▲	(49.013)	(55.444)	-11,6%	▼
Despesas G&A / Receita líquida	7,7%	4,0%	6,5%	3,7 p.p.	▲	1,2 p.p.	▲	6,5%	6,4%	0,1 p.p.	▲
Despesas G&A / Vendas contratadas	6,8%	3,2%	5,0%	3,6 p.p.	▲	1,7 p.p.	▲	4,8%	5,9%	-1,1 p.p.	▼

As despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas representaram, 7,7% e 6,8%, ambas apresentando aumento de 3,7 p.p. quando comparadas ao 3T23, e de respectivos 1,2 p.p. e 1,7 p.p. quando comparadas com o 4T22.

Já no comparativo anual, as despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida ficaram em 6,5%, enquanto sobre as vendas contratadas foram de 4,8%, apresentando o aumento de 0,1 p.p. e redução de 1,1 p.p., respectivamente.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma



Resultado financeiro

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Despesas financeiras	(14.779)	(10.190)	(15.914)	45,0% ▲	-7,1% ▼	(59.728)	(50.609)	18,0% ▲
Receitas financeiras	8.596	8.556	7.527	0,5% ▲	14,2% ▲	36.624	41.721	-12,2% ▼
Resultado financeiro	(6.183)	(1.634)	(8.387)	278,4% ▲	-26,3% ▼	(23.104)	(8.888)	159,9% ▲

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Resultado financeiro	(6.183)	(1.634)	(8.387)	278,4% ▲	-26,3% ▼	(23.104)	(8.888)	159,9% ▲
Custo Financeiro alocado ao CIV	(4.504)	(2.215)	(11.453)	103,3% ▲	-60,7% ▼	(11.835)	(30.767)	-61,5% ▼
Total ajustado	(10.687)	(3.849)	(19.840)	177,7% ▲	-46,1% ▼	(34.939)	(39.655)	-11,9% ▼

O resultado financeiro ajustado da Companhia no 4T23 foi de (R\$ 10.687), impactando um aumento financeiro de 177,7%, e em relação ao 3T23 a redução foi de 46,1% quando comparado ao 4T22. O aumento do último trimestre está relacionado a efeitos não recorrentes que afetaram as despesas financeiras de forma relevante.

No comparativo anual, o resultado financeiro ajustado foi de (R\$34.939), com variação de 11,9% em relação a 2022.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

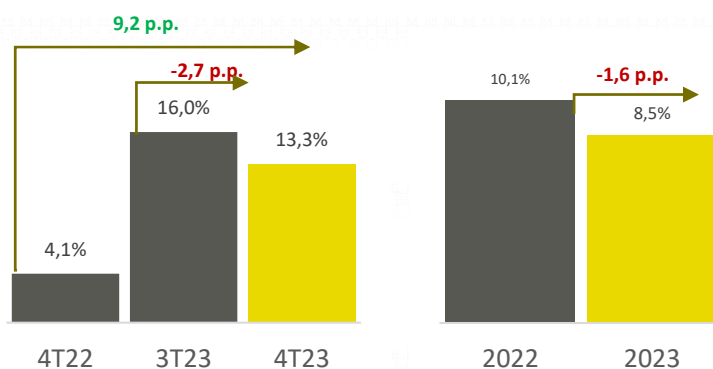
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

EBITDA Ajustado

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	21.273	28.552	(12.889)	-25,5%	▼	-265,0%	▼	23.875	42.893	-44,3%	▼
Depreciações e Amortizações	1.257	1.492	1.937	-15,8%	▼	-35,1%	▼	5.398	5.069	6,5%	▲
Resultado Financeiro	6.183	1.634	8.387	278,4%	▲	-26,3%	▼	23.104	8.888	159,9%	▲
Encargos financeiros incluídos no CIV	4.504	2.215	11.453	103,3%	▲	-60,7%	▼	11.835	30.767	-61,5%	▼
EBITDA Ajustado	33.217	33.893	8.888	-2,0%	▼	273,7%	▲	64.212	87.617	-26,7%	▼
Margem EBITDA Ajustada	13,3%	16,0%	4,1%	-2,7 p.p.	▼	9,2 p.p.	▲	8,5%	10,1%	-1,6 p.p.	▼

A Margem EBITDA ajustada da Companhia diminuiu 2,7 p.p. quando comparada ao 3T23, e aumentou 9,2 p.p. quando comparada ao 4T22. A Margem EBITDA ajustada atingiu 8,5% em 2023, ficando 1,6 p.p. abaixo da margem auferida em 2022.



Lucro líquido

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita líquida	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-12,9%	▼
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.789	24.045	(15.515)	-30,2%	▼	-208,2%	▼	8.634	25.374	-73,7%	▼
Margem Líquida	6,7%	11,4%	-7,2%	-4,7 p.p.	▼	13,9 p.p.	▲	1,1%	2,9%	-2,0 p.p.	▼

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

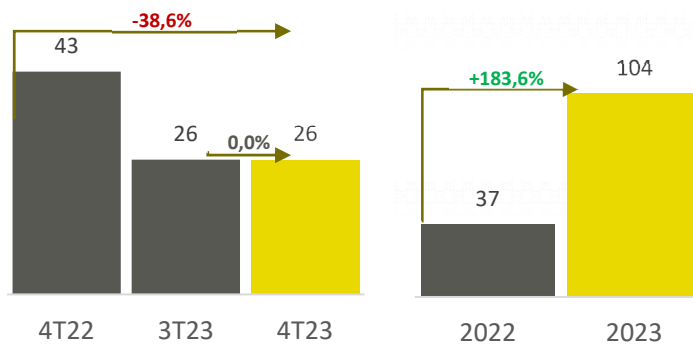
Caixa

(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Caixa e equivalentes de caixa	332	238	164	39,7%	▲	103,0%	▲	332	164	103,0%	▲
Títulos e valores mobiliários	104	174	247	-40,1%	▼	-57,8%	▼	104	247	-57,8%	▼
Caixa bruto	436	412	410	6,0%	▲	6,3%	▲	436	410	6,3%	▲
Fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais	26	26	43	0,0%	•	-38,6%	▼	104	37	183,6%	▲

Ao final do 4T23, a Companhia apresentava, em caixa, o saldo de R\$436 milhões, montante 6,0% superior ao registrado no 3T23 e 6,3% superior ao saldo de 2022.

Já o fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais, por sua vez, apresentou-se estável entre o 4T23 e o 3T23, e apresentou redução de 38,6% em comparação com o 4T22. No comparativo anual, a geração de caixa operacional apresentou aumento de 183,6%, atingindo a marca de R\$104 milhões no ano de 2023.

Fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais:



Endividamento

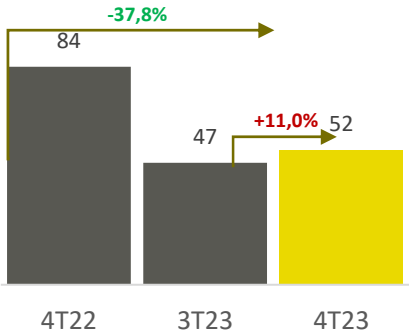
(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Endividamento bruto	488	458	494	6,5%	▲	-1,2%	▼	488	494	-1,2%	▼
Caixa bruto	436	412	410	6,0%	▲	6,3%	▲	436	410	6,3%	▲
Dívida líquida	52	47	84	11,0%	▲	-37,8%	▼	52	84	-37,8%	▼

O endividamento apresentou, ao final de 2023, o saldo de R\$488 milhões, demonstrando uma redução de 1,2% em relação ao ano de 2022. Já a dívida líquida, em 2023, reduziu 37,8% quando comparado a 2022.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Dívida líquida:



Cronograma de amortização

Cronograma de amortização (em valor presente, R\$ MM)

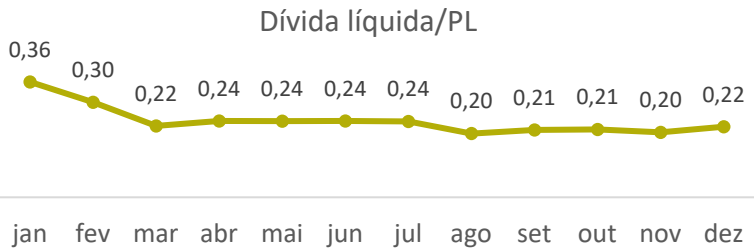


¹No mês de janeiro de 2024, foi pago o montante de R\$107 milhões referente à primeira parcela das debêntures.

Indicadores de endividamento

Indicadores	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Dívida Líquida (R\$ Milhões)	52	47	84	11,0% ▲	-37,8% ▼	52	84	-37,8% ▼
Patrimônio Líquido (PL) (R\$ milhões)	234	222	232	5,8% ▲	1,2% ▲	234	232	1,2% ▲
Dívida Líquida / PL	0,22	0,21	0,36	4,9% ▲	-38,6% ▼	0,22	0,36	-38,6% ▼

A dívida líquida/PL foi de 0,22 em 2023, representando uma melhora de 38,1% em relação ao ano de 2022. Abaixo, o comportamento da Dívida líquida/PL ao longo de 2023.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

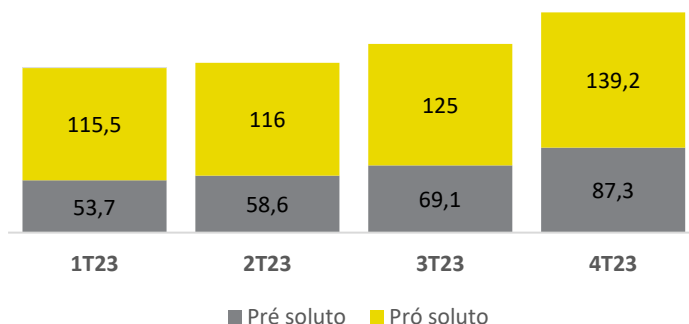
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Carteira de Recebíveis

A BRZ realiza o parcelamento do valor correspondente à entrada do financiamento imobiliário. As parcelas recebíveis antes da entrega de chaves são denominadas “Pré soluto”, enquanto as parcelas pós-entrega, “Pró soluto”.

Ao final do 4T23, o saldo total da carteira financeira de recebíveis da BRZ (não considerando efeito de POC e ajustes contábeis, como ajustes a valor presente e perda estimada), era de R\$226,5 milhões, aumentando 16,7% quando comparada ao trimestre anterior.

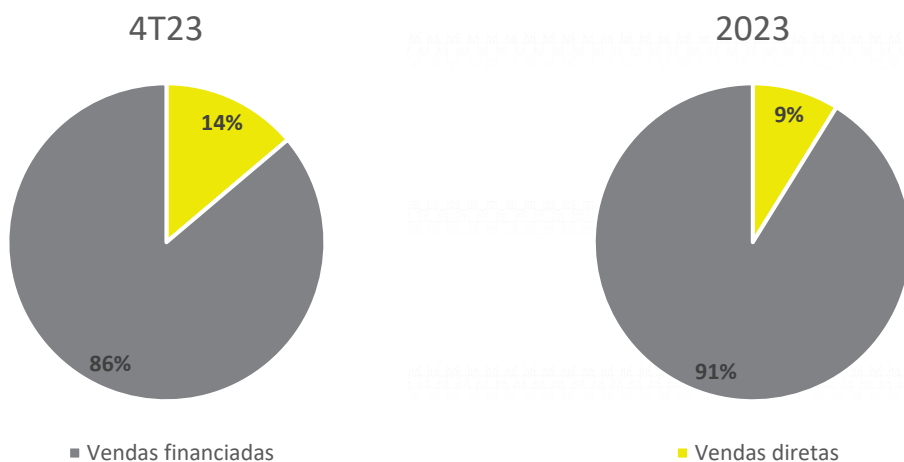
Recurso Próprio (R\$ MM)



Vendas diretas

A seguir, demonstramos um *breakdown* das vendas diretas realizadas pela Companhia e vendas financiadas junto a instituições financeiras.

No 4T23, as vendas diretas, em VGV representaram 13,8% das vendas totais, 4,1 p.p. superior ao último trimestre e 10,2 p.p. superior ao 4T22.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

RELACIONAMENTO COM AUDITORIA INDEPENDENTE

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes - prestaram durante o ano de 2023 serviços de emissão de carta conforto, além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

GLOSSÁRIO

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

CIV – Custo dos imóveis vendidos

Demanda mínima – Mínimo de unidades vendidas para assinatura junto à CEF para captação de apoio à produção e recebimento de medições.

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

DG&A - Despesas gerais e administrativas

EBITDA - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização)

ESG - *Environmental, Social and Governance* (Ambiental, Social e Governança)

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.

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

ROL – Valor Geral de Vendas

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas – Total de vendas contratadas no período.

Vendas Líquidas – Total de vendas contratadas no período, líquidas de distratos.

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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022***Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma***NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023***(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***1. Contexto Operacional**

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. ("BRZ", "Companhia") 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 Minha Casa Minha Vida ("MCMV") do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$264, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

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. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 15.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras 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 7.2.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 28 de março de 2024. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022***Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), 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 7.2: 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 2023 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.2: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.8: mensuração da perda estimada na realização de créditos.
- Nota explicativa 7.10: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 7.11: Definição de vida útil de ativo intangível.
- Nota explicativa 7.19: Mensuração do saldo de provisão para distratos.
- Nota explicativa 25: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 26: mensuração da 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.

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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. Mudanças nas políticas contábeis materiais

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 que afete materialmente as demonstrações financeiras da Companhia, sendo:

- Alteração ao CPC 23/IAS 8 “Definição de estimativa contábil”
- Alteração ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Prático Statement 2 “Divulgação de Políticas Contábeis”
- Alteração ao CPC 32/IAS 12 “Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação” / “Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois”
- Alteração ao CPC 50/IFRS 7 “Contratos de Seguro”

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

7.2. 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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

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:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

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:

- 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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

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;

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

- (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.

Receita por prestação de serviços

As receitas de prestação de serviços são representadas por atividades de administração de obras, sendo reconhecidas ao resultado da companhia ao longo do tempo de acordo com o método percentual de conclusão da obra “POC”. O custo orçado utilizado para medir a evolução da obra é composto por gastos necessários para conclusão do serviço de administração da obra.

Distratos

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

7.3. 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.

7.4. 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

7.5. 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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

(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.

7.6. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período 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.

7.7. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

- 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.

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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).

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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

O Grupo não realizou, em 2023 e 2022 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

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.

7.8. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

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 2023 e 2022, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9. Estoques***Estoque de terrenos a incorporar***

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo. Os terrenos podem ser adquiridos por meio de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente dos estoques, em contrapartida ao adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

Estoques de imóveis em construção

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, quando aplicável).

7.10. 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.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022***Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma*

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.

7.11. 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.

7.12. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

7.13. 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 exercício 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.

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

7.14. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022***Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma***7.15. 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.

7.16. 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.

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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

7.19. Provisão para distratos

A Companhia optou por estabelecer uma provisão para distratos, a ser calculada com base em uma análise do histórico de vendas e distratos dos últimos três anos. Após essa análise, determinou-se que um percentual de 9% é apropriado para a construção da provisão para distratos sobre os saldos referentes às vendas diretas aos clientes que ainda estão em aberto e cuja entrega das chaves ainda não ocorreu.

Ademais, a Companhia considerou a disposição normativa presente nos contratos de vendas, que permite a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente em caso de distrato, para determinar a possibilidade de reconhecer uma receita de distrato com base nesse percentual de retenção e nos recebimentos realizados.

Essas práticas contábeis estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

7.20. Novas Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivadas para exercícios iniciados em ou após 1º. de janeiro de 2024. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras e não se espera efeitos relevantes, que estão descritas a seguir.

- Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1)
- Passivo de arrendamento em uma venda e *leaseback* (alterações ao CPC 06/IFRS 16)
- Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 03/IAS 7 e CPC 40/IFRS 7)
- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21)
- Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto (Alterações na IFRS 10 e na IAS 28).

8. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Caixa	85	98	78	84
Bancos - conta movimento	112.442	20.335	2.327	9.007
Aplicações financeiras de liquidez imediata	219.716	143.248	169.870	109.282
Total	332.243	163.681	172.275	118.373

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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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 13,0% ao ano (2022: 12,8%).

9. 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Certificado de Operações estruturadas (a)	89.164	85.062	89.164	85.062
Aplicações em Debêntures (b)	14.921	43.682	14.921	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	-	23.575	-	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento	-	10.918	-	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	-	7.757	-	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	75.789	-	-
Total	104.085	246.783	104.085	170.994
Circulante	-	86.658	-	10.869
Não circulante	104.085	160.125	104.085	160.125
	104.085	246.783	104.085	170.994

(a) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos, com o resgate para agosto de 2027. A rentabilidade em 31 de dezembro de 2023 é de 4,62% (2022: 5,79%)

(b) A companhia realiza aplicações em Debêntures indexadas ao IPCA no intuito de diversificar a rentabilidade de sua carteira de aplicações. Tais operações não possuem restrição e nenhum prazo de carência para resgate. Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, a rentabilidade da carteira é de IPCA + 4,10% a IPCA + 7,21%.

9.1. Aging List – data de vencimento dos títulos e valores mobiliários

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Total em 31.12.2023	31.12.2022 Consolidado	31.12.2022 Controladora
Certificado de Operações estruturadas	-	89.164	-	89.164	85.062	85.062
Aplicações em Debêntures	-	369	14.552	14.921	43.682	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	-	-	-	-	23.575	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento	-	-	-	-	10.918	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	-	-	-	-	7.757	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	75.789	-
Total	-	89.533	14.552	104.085	246.783	170.994

9.2. Movimentação dos títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	246.783	121.777	170.994	70.195
Aplicações	26.752	125.006	26.752	100.799
Resgates	(153.606)	-	(77.817)	-
Perdas financeiras (a)	(15.844)	-	(15.844)	-
Saldo final	104.085	246.783	104.085	170.994

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

(a) Durante o exercício de 2023, a Companhia efetuou resgates antecipados de títulos e valores mobiliários que ensejaram em deságio e foi registrada redução ao valor recuperável para títulos sem expectativa de recebimento.

10. Instrumentos financeiros derivativos

A BRZ possuía operações de derivativos de *Swap* em 2022 com o objetivo de proteção dos riscos relacionados ao risco do CDI para 4 (quatro) de suas letras financeiras da carteira de títulos e valores mobiliários. Em 31 de dezembro de 2023, tais contratos foram liquidados, juntamente ao resgate de outros títulos, a fim de buscar maior fortalecimento da posição de caixa e equivalentes de caixa.

11. 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 demonstrações 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 da Companhia e suas controladas é composto conforme segue:

		Consolidado		Controladora	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Clientes por incorporação de imóveis		201.938	212.714	18.438	37.591
Perda estimada na realização de créditos	11.3	(39.980)	(30.775)	(18.206)	(20.157)
Atualização monetária de parcela de clientes		48.686	40.713	31.407	29.093
Ajuste a valor presente - ativo		(3.258)	(9.409)	-	-
Contas a receber por prestação de serviços (a)		27.046	-	27.046	-
Provisão para distratos - ativo		(1.574)	-	-	-
Outras contas a receber		554	-	434	-
Total	11.1	233.412	213.243	59.119	46.527
Circulante		129.884	120.132	46.835	23.679
Não circulante		103.528	93.111	12.284	22.848
		233.412	213.243	59.119	46.527

(a) Referem-se a valores a receber por prestação de serviços de construção.

11.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

A vencer	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Até 90 dias	87.586	52.850	21.921	3.402
de 91 a 180 dias	14.257	16.402	2.281	3.446
de 181 a 270 dias	13.402	12.347	2.007	2.931
de 271 a 360 dias	11.480	13.009	1.917	2.930
Acima de 360 dias	77.373	93.111	17.289	22.848
Total a vencer	11.2	204.098	45.415	35.557

Vencidos	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Até 30 dias	1.642	2.820	536	917
de 31 a 60 dias	1.385	2.026	500	645
de 61 a 90 dias	1.186	1.425	488	630
de 91 a 120 dias	1.113	1.436	457	639
de 121 a 180 dias	2.088	2.795	919	1.099
Acima de 180 dias	21.900	15.022	10.804	7.040
Total vencido	29.314	25.524	13.704	10.970
Total a receber	233.412	213.243	59.119	46.527

(a) O saldo a receber em até 90 dias é composto, em sua maioria, por valores a receber da Caixa Econômica Federal a título de repasse associativo das unidades financiadas, o qual ocorre, normalmente, no mês seguinte à medição de evolução de obra auferida.

11.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Até 1 ano	126.725	94.608	28.126	12.709
Até 2 anos	57.823	47.588	10.929	11.773
Até 3 anos	10.543	17.451	2.683	3.924
Até 4 anos	4.564	12.109	2.199	2.333
Após 4 anos	4.443	15.963	1.478	4.818
Total	204.098	187.719	45.415	35.557

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

A exposição da Companhia e suas controladas 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 34. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(14.435)
Adições	(13.047)	(11.051)	(2.758)	(7.462)
Recebimentos / Reversões	3.842	3.082	4.709	1.740
Saldo final	(39.980)	(30.775)	(18.206)	(20.157)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	(9.205)	(7.969)	1.951	(5.722)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

12. Estoques

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Imóveis em construção (a)	112.620	87.734	-	-
Estoque de terrenos (b)	9.283	16.739	9.111	15.166
Imóveis concluídos (c)	575	463	233	330
Adiantamento a fornecedores	28.500	12.901	6.717	677
Encargos financeiros capitalizados	1.100	1.353	6	9
Total	152.078	119.190	16.067	16.182
Circulante	148.030	107.635	12.019	4.627
Não circulante	4.048	11.555	4.048	11.555
	152.078	119.190	16.067	16.182

(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 terrenos adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

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

A Companhia e suas controladas possuem 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 2023, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta física totaliza R\$60.713 (R\$18.349 em 31 de dezembro 2022) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2022) na sua controladora (Nota 20).

13. Outros créditos a receber

O saldo de outros créditos a receber é composto por:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Outros créditos a receber (a)	56.362	56.362	56.362	56.362
Créditos com partes relacionadas (NE 14)	44.899	39.887	-	-
Total	101.261	96.249	56.362	56.362
Circulante	44.899	39.887	-	-
Não Circulante	56.362	56.362	56.362	56.362
Total	101.261	96.249	56.362	56.362

a) Outros créditos a receber

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, ambas transações não possuem prazo de vencimento e também não há incidência de juros sobre a operação.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

As Sociedades de Propósito Específico ("SPE") vendidas não possuíam projetos 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 SPEs foram adquiridas por Partes Relacionadas. O valor da venda foi equivalente ao valor contábil dos investimentos na data da transação. Não houve modificação para o ano de 2023.

14. Partes relacionadas**14.1. Operações com pessoal-chave da administração:**

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado	
	31.12.2023	31.12.2022
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	3.382	3.338
Honorários dos conselheiros	169	520
Outros benefícios de curto prazo	755	333
Total	4.306	4.191

A remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia 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

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

14.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos				
Créditos com SCPs	44.899	39.887	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 13)	56.362	56.362	56.362	56.362
Total ativo com partes relacionadas	101.261	96.249	56.362	56.362
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	-	-	227.335	159.367
Total passivo com partes relacionadas	-	-	227.335	159.367

Nenhum dos saldos possui garantia. Nenhuma despesa ou receita foi reconhecida no ano ou no ano anterior para dívidas incobráveis ou de recuperação duvidosa em relação aos valores devidos por partes relacionadas.

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

A Companhia e suas controladas realizam operações com parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Tais operações são pontuais, não possuem garantias e não possuem despesas ou remuneração sobre o saldo credor/devedor. Estas operações se liquidam no encerramento da construção.

Para apoiar as atividades dos empreendimentos controlados, a Companhia realiza aportes adicionais, por meio de operações de conta corrente com os empreendimentos, que são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração faz contribuições adicionais, quando necessário.

15. Participações Societárias

A movimentação dos investimentos no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está assim apresentada:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Controlada	Part. (%)	31.12.2022	Aportes	Dividendos/Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2023
PORTAL PRIMAVERA	91%	803	-	-	(19)	784
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	(345)	-	-	(48)	(393)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.097	-	-	(23)	2.074
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.215	-	-	(31)	2.184
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.190	-	-	(17)	1.173
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	359	-	(1)	19	377
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	(103)	-	-	(9)	(112)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.127	-	-	50	3.177
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.556	-	-	(150)	1.406
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	406	-	-	93	499
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(393)	-	-	(90)	(483)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.406	-	-	161	5.567
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.107	-	-	239	12.346
CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA II	74%	-	-	(6)	-	(6)
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.466	1	-	(9)	6.458
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.450	-	-	44	1.494
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	883	-	-	436	1.319
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.073	-	-	1.119	10.192
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.123	-	-	905	10.028
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.686	-	-	402	5.088
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	16.175	-	-	(663)	15.512
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.554	-	-	(22)	4.532
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.596	-	-	56	10.652
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.920)	-	-	306	(8.614)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	10.456	-	-	(2.379)	8.077
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.602	-	-	275	5.877
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	936	-	-	(620)	316
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	2.870	1	-	(396)	2.475
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.538	-	-	(1.258)	2.280
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(273)	1	-	13.849	13.577
PORTAL VILA JARDIM	100%	(2.957)	-	-	(656)	(3.613)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	4.153	-	-	(1.968)	2.185
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	2.349	1	-	(4.935)	(2.585)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	7.701	1	-	(4.487)	3.215
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.438	-	-	366	8.804
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	16.402	-	-	(6.388)	10.014
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	339	1	-	(284)	56
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	62	1	-	(31)	32
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	1.038	1	-	(3.951)	(2.912)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	3.963	-	-	(3.063)	900
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	(329)	-	-	1.298	969
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	10	1	-	808	819
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	12	-	(1)	2.521	2.532
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	1.816	1	-	7.846	9.663
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.584	-	-	(3.369)	(785)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(985)	-	-	(514)	(1.499)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	16.092	-	-	(2.370)	13.722
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	720	-	-	(1.749)	(1.029)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.349	-	-	(1.139)	7.210
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	21.441	-	-	(2.224)	19.217
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	15.642	-	-	(12.271)	3.371
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	11.671	-	-	(4.315)	7.356
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	4.542	-	-	6.543	11.085
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	4.190	-	-	10.155	14.345
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	551	1	-	11.682	12.234
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	2.175	-	-	11.768	13.943
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	934	-	-	11.610	12.544
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	-	1	-	9.524	9.525
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	-	-	-	5.290	5.290
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	-	1	-	3.670	3.671
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	-	2	-	(149)	(147)
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	-	1	-	2.156	2.157
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	-	1	-	2.736	2.737
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	-	1	-	9.874	9.875
PORTAL VILA DA SERRA	100%	-	-	-	4.029	4.029
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	-	-	-	6.936	6.936
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	-	-	-	157	157
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	-	-	-	2.027	2.027
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	-	-	-	881	881
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	-	1	-	1.357	1.358
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	-	1	-	1.830	1.831
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	-	2	-	4.053	4.055
Total		236.543	22	(8)	77.474	314.031

Investimentos	336.209
Passivo a descoberto - investimentos	(22.178)
Total	314.031

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Controladas	Part. (%)	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	31.12.2022
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 SABIAS	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

Abaixo os saldos patrimoniais e de resultado das controladas:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Saldos em 31/12/2023		Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	3.577	1	2.682	35	861	26	(21)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	4.964	80	5.481	-	(437)	34	(54)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	4.178	37	9	60	4.146	7	(47)
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	3.202	12	1	-	3.213	30	(46)
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	3.416	17	563	524	2.346	21	(34)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	1.960	29	1.234	-	755	24	37
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	1.705	15	1.869	15	(164)	28	(13)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	6.518	116	225	56	6.353	89	100
PORTAL DOS RUBIS	90%	5.271	121	3.826	4	1.562	22	(167)
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	1.108	137	664	3	578	70	107
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	6.617	158	7.302	10	(537)	(46)	(100)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	12.223	200	5	1.283	11.135	184	322
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.856	345	53	15	13.133	235	254
CONDOMINIO JARDIM BARONESA II	37%	-	-	8	-	(8)	-	-
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.710	383	199	22	6.872	241	(9)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	2.846	190	803	36	2.197	103	65
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	2.995	228	1.627	25	1.571	403	519
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	12.081	215	(4)	167	12.133	396	1.332
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	12.456	702	1.392	109	11.657	826	1.077
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	6.819	414	1.001	175	6.057	319	478
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	22.680	4.964	4.846	637	22.161	24.219	(948)
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.461	692	248	372	4.533	236	(22)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.423	586	314	46	10.649	(50)	56
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	442	1.558	10.443	171	(8.614)	507	306
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	4.834	4.734	1.114	377	8.077	1.437	(2.379)
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.887	575	430	155	5.877	49	275
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.352	851	1.751	136	316	156	(620)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	944	2.002	299	173	2.474	352	(396)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	8.307	2.200	7.742	486	2.279	5.325	(1.258)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	18.826	4.220	8.887	583	13.576	45.829	13.849
PORTAL VILA JARDIM	100%	1.143	1.749	6.457	49	(3.614)	616	(656)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	16.064	4.041	17.621	298	2.186	3.670	(1.968)
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	1.045	2.900	6.390	140	(2.585)	2.729	(4.935)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	13.069	4.512	14.086	281	3.214	10.074	(4.487)
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.384	912	430	62	8.804	123	366
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	9.156	5.262	4.028	376	10.014	15.265	(6.388)
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	1.064	2.243	2.885	365	57	415	(284)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.123	-	5.062	28	33	2	(29)
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	1.613	5.149	9.233	441	(2.912)	1.429	(3.951)
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	17.130	6.198	21.321	1.107	900	25.099	(3.063)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	25.157	1.040	24.834	394	969	20.990	1.298
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	7.766	477	7.027	397	819	6.402	808
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	17.059	837	15.025	338	2.533	19.831	2.521
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	43.995	1.452	35.165	618	9.664	46.618	7.846
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.067	2.809	5.528	133	(785)	1.562	(3.369)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	21.777	2.129	24.686	720	(1.500)	16.364	(514)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	23.884	1.356	11.344	175	13.721	4.486	(2.370)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	4.285	3.287	8.095	504	(1.027)	2.167	(1.749)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.068	108	681	285	7.210	149	(1.139)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	26.073	103	6.644	316	19.216	535	(2.224)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	16.329	1.213	13.957	212	3.373	1.819	(12.271)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	17.340	2.228	10.974	1.239	7.355	19.037	(4.315)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	13.941	3.726	5.781	800	11.086	37.235	6.543
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	32.424	628	17.876	829	14.347	43.321	10.155
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	22.934	1.382	11.399	686	12.231	44.049	11.682
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	39.122	1.155	25.933	401	13.943	44.923	11.768
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	39.688	2.621	28.930	837	12.542	48.416	11.613
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	22.816	571	13.370	493	9.524	34.222	9.524
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	23.544	2.128	19.738	645	5.289	19.915	5.290
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	23.743	1.395	21.023	443	3.672	21.011	3.670
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	4.827	103	5.050	28	(148)	2.398	(149)
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	18.624	641	16.536	569	2.160	12.398	2.156
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	19.795	657	17.340	376	2.736	17.367	2.736
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	29.377	1.067	20.109	459	9.876	39.517	9.874
PORTAL VILA DA SERRA	100%	11.984	524	8.199	280	4.029	18.472	4.029
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	29.706	2.313	25.045	37	6.937	19.225	6.936
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	8.882	345	7.250	1.820	157	3.850	157
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	14.481	425	12.553	325	2.028	7.639	2.027
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	7.719	324	5.759	1.402	882	4.169	881
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	9.065	425	6.589	1.543	1.358	6.443	1.357
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	12.448	493	10.802	309	1.830	8.108	1.830
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	27.680	1.574	24.661	539	4.054	25.588	4.054
Total		890.049	98.284	620.430	26.974	340.929	738.720	77.923

16. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2023
Custo										
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	985	-	(11)	2.063
Máquinas e equipamentos	10%	1.804	70	-	-	1.874	22	14	(182)	1.728
Móveis e utensílios	10%	1.692	140	-	(3)	1.829	607	-	(386)	2.050
Veículos	20%	363	-	-	(1)	362	2	-	(181)	183
Computadores	20%	2.247	97	-	(5)	2.339	491	-	(574)	2.256
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.865	-	2.159	(517)	19.507	159	732	(10.305)	10.093
Aeronave	10%	2.410	-	-	(1.300)	1.110	-	(14)	(1.095)	1
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		4.455	-	-	(1.668)	2.787	873	-	(2.686)	974
Estandes em construção		626	1.576	(2.159)	(12)	31	5.168	(732)	(568)	3.899
Total custo		32.337	2.098	-	(3.507)	30.928	8.307	-	(15.988)	23.247
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(150)	-	-	(754)
Máquinas e equipamentos	10%	(422)	(160)	-	-	(582)	(154)	(5)	7	(734)
Móveis e utensílios	10%	(397)	(170)	-	-	(567)	(168)	-	5	(730)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)	(422)	-	4	(1.855)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)	(1.418)	-	10.103	(3.390)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(10)	5	520	(1)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)	(660)	-	2.499	(454)
Total depreciação acumulada		(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)	(2.988)	-	13.319	(8.101)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496	5.319	-	(2.669)	15.146

Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2023
Custo										
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	985	-	(11)	2.063
Máquinas e equipamentos	10%	1.559	48	-	(1)	1.606	17	14	(128)	1.509
Móveis e utensílios	10%	1.507	126	-	(1)	1.632	603	-	(319)	1.916
Veículos	20%	363	-	-	(2)	361	2	-	(181)	182
Computadores	20%	2.198	42	-	(2)	2.238	467	-	(506)	2.199
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.835	58	2.100	(517)	19.476	51	732	(10.193)	10.066
Aeronave	10%	2.409	-	-	(1.300)	1.109	-	(14)	(1.095)	-
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		3.415	-	-	(1.339)	2.076	312	-	(1.846)	542
Estandes em construção		536	1.576	(2.100)	-	12	4.561	(732)	(50)	3.791
Total custo		30.697	2.065	-	(3.163)	29.599	6.998	-	(14.329)	22.268
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(150)	-	-	(754)
Máquinas e equipamentos	10%	(385)	(147)	-	-	(532)	(128)	(5)	-	(665)
Móveis e utensílios	10%	(371)	(159)	-	-	(530)	(149)	-	-	(679)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(995)	(420)	-	-	(1.415)	(404)	-	-	(1.819)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)	(1.359)	-	10.103	(3.214)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(10)	5	520	(1)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		(2.159)	(490)	-	837	(1.812)	(220)	-	1.728	(304)
Total depreciação acumulada		(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)	(2.426)	-	12.532	(7.619)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874	4.572	-	(1.797)	14.649

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração da Companhia revisou e concluiu que não havia indicação de necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável de ativos, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

16.1. Direito de uso de Arrendamentos**Direito de uso**

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	494	1.885	264	1.256
Adições de direito de uso	873	-	312	955
Baixas de direito de uso	(2.686)	(1.668)	(1.846)	(1.339)
Amortização	(660)	(1.411)	(220)	(955)
Baixa de amortização	2.499	1.688	1.728	347
Saldo Ativo de Arrendamento	520	494	238	264

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	556	1.944	304	1.292
Adições de passivo de arrendamento	873	-	312	-
Baixas de passivo de arrendamento	(764)	(2)	(318)	(44)
AVP apropriado	244	25	97	12
Amortização de arrendamentos	(380)	(1.411)	(152)	(956)
Saldo do Passivo de Arrendamento	529	556	243	304

Passivo de arrendamento

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Circulante	276	491	130	282
Não Circulante	253	65	113	22
Total	529	556	243	304

Vencimento das prestações	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Em 1 ano	276	491	130	282
De 1 a 2 anos	167	65	112	22
De 2 a 3 anos	43	-	1	-
De 3 a 5 anos	43	-	-	-
Total	529	556	243	304

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 (a)	(27.731)	(2.873)

(b) A Companhia chegou a sua taxa de desconto, com base na taxa de juros observada no mercado. Os contratos não possuem índices de atualizações.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
Até 5 anos	7,80%



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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.

17. 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). A Companhia e suas controladas praticam, 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	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.12.2023
Custo								
Licença de Uso Software	20%	9.191	4.116	-	13.307	2.900	(322)	15.885
Total custo		9.191	4.116	-	13.307	2.900	(322)	15.885
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(1.970)	(747)	-	(2.717)	(2.610)	-	(5.327)
Total de amortização acumulada		(1.970)	(747)	-	(2.717)	(2.610)	-	(5.327)
Total do intangível líquido		7.221	3.369	-	10.590	290	(322)	10.558

18. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2023			31.12.2022
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,69%	98.521	118.232	216.753	206.999
(-) custo de captação				(2.081)	(172)	(2.253)	(4.336)
Total de debêntures				96.440	118.060	214.500	202.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2024	8,91%	174.016	-	174.016	203.716
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	99.870	99.870	87.832
Total de empréstimos e financiamentos				174.016	99.870	273.886	291.548
Total				270.456	217.930	488.386	494.211

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2023			31.12.2022
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,69%	98.521	118.232	216.753	206.999
(-) custo de captação				(2.081)	(172)	(2.253)	(4.336)
Total de debêntures				96.440	118.060	214.500	202.663
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	99.870	99.870	87.529
Total de empréstimos e financiamentos				-	99.870	99.870	87.529
Total				96.440	217.930	314.370	290.192

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	494.211	535.157	290.192	291.838
Captações	237.020	338.929	-	86.640
Encargos financeiros provisionados	49.397	77.864	32.275	38.947
Custo na captação de recursos	2.400	2.415	2.400	2.415
Pagamento de principal	(278.358)	(367.476)	-	(89.373)
Pagamento de encargos financeiros	(16.284)	(92.678)	(10.497)	(40.275)
Saldo final	488.386	494.211	314.370	290.192

Os encargos referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures, bem como a amortização do custo de captação, estão distribuídos da seguinte forma:

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Custos com Encargos Financeiros	29	11.835	30.767	-	(376)
Despesas Financeiras	30	40.215	45.744	34.678	39.314
Movimentação de estoques de encargos financeiros - capitalizados	12	(253)	1.353	(3)	9
Total de alocação dos encargos financeiros		51.797	77.864	34.675	38.947

18.1. 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)
Debêntures - 341ª Emissão(i)	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%

(i) As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

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	1 ano	2 anos	
341ª Emissão	98.521	118.232	(2.081)	(172)	214.500



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

18.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal (CEF) disponibiliza 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 2023, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um curto intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que a obra é executada, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. As liquidações ocorrem 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 Caixa Econômica Federal e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Os financiamentos incidem juros de 8,3% a.a.

As despesas financeiras dos 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. Os financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

18.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2023, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Total
Quirografia	214.500	174.016	99.870	488.386
Total (*)	214.500	174.016	99.870	488.386

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

18.4. 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 de endividamento financeiro, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas estão adimplentes com todas as obrigações contratuais financeiras (*covenants*) dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

19. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Fornecedores nacionais	32.131	21.612	1.057	736
Total de fornecedores - circulante	32.131	21.612	1.057	736

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

20. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamento por recebimentos	57.914	338	264	273
Adiantamentos por permutas (a)	60.713	18.349	-	-
Total Adiantamento de clientes	118.627	18.687	264	273
Circulante	114.065	18.687	264	273
Não circulante	4.562	-	-	-
Total Adiantamento de clientes	118.627	18.687	264	273

- (a) Os contratos de aquisição de terrenos por parte da BRZ são elaborados no formato de promessa de permuta física. O reconhecimento da permuta é feito ao seu valor justo de realização, no momento do registro da incorporação imobiliária.

Os contratos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas, não havendo qualquer obrigação por parte da BRZ com o promissário permutante até a data do registro de incorporação imobiliária.

21. 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Obrigações por compra de terrenos	64.072	78.726	-	18.949
Ajuste a valor presente – terrenos (a)	(2.537)	(931)	-	-
Total de imóveis a pagar	61.535	77.795	-	18.949
Circulante	61.535	52.857	-	3.707
Não circulante	-	24.938	-	15.242
	61.535	77.795	-	18.949

(a) o Ajuste a valor presente dos terrenos é calculado utilizando uma taxa média de 6,81% a.a. (2022: 4,17% a.a.)

22. Obrigações sociais e trabalhistas

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Salários e ordenados	2.726	1.942	-	-
Encargos sociais	1.332	1.382	334	526
Provisão de férias, 13º salário e encargos	7.675	6.143	3.549	3.206
Outros	1.255	966	94	176
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	12.988	10.433	3.977	3.908

23. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
RET Corrente	2.317	4.107	28	-
PIS e COFINS a recolher	131	149	131	149
Impostos Retidos de Terceiros	1.233	868	100	102
Passivo fiscal corrente (circulante)	3.681	5.124	259	251

24. Passivos e (Ativos) diferidos

O saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos cujo fato gerador ocorre apenas no recebimento dos valores relacionados a venda de unidades de 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
RET Diferido	12.318	10.594	2.306	1.980
PIS e COFINS diferidos	1.394	2.117	-	235
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(1.394)	(2.425)	(2.262)	(3.522)
Contribuição social diferida (CSLL)	(371)	(28)	(815)	(625)
Passivo (Ativo) fiscal diferido (não circulante)	11.947	10.258	(771)	(1.932)
Passivo fiscal diferido	15.401	14.623	2.306	2.433
Ativo fiscal diferido	(3.454)	(4.365)	(3.077)	(4.365)
Saldo líquido	11.947	10.258	(771)	(1.932)

25. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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:

	31.12.2021	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2022	Adições	Pagamentos	Reversões	Saldo Final 31.12.2023
Consolidado								
Cíveis	139	371	(35)	475	555	(360)	(46)	624
Trabalhistas	1.491	791	(580)	1.702	1.589	(495)	(159)	2.637



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Tributárias	4.406	1.802	(400)	5.808	-	(20)	-	5.788
Total	6.036	2.964	(1.015)	7.985	2.144	(875)	(205)	9.049

Controladora

Cíveis	94	301	(55)	340	243	(203)	(46)	334
Trabalhistas	1.209	283	(4)	1.488	407	(253)	(66)	1.576
Tributárias	3.925	524	(416)	4.033	-	-	-	4.033
Total	5.228	1.108	(475)	5.861	650	(456)	(112)	5.943

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Circulante	1.708	-	627	-
Não circulante	7.341	7.985	5.316	5.861
Total	9.049	7.985	5.943	5.861

As categorias em que se houve constituição de provisões estão detalhadas a seguir:

- Cíveis: ações indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade solidária.
- Tributárias: ações de origem de órgãos fiscais e reguladores, como Receita Federal do Brasil e prefeituras municipais.

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 mensurou e reconheceu provisões para as contingências em montante estimado do valor da obrigação e que refletem a saída de recursos esperada.

A Companhia e suas controladas estão envolvidas 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 2023, os valores classificados com o risco de perda possível são, no consolidado, R\$1.820 (2022: R\$1.325) e, na controladora, R\$1.820 (2022: R\$1.223). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

O saldo de depósitos judiciais da Companhia é de R\$301 do Consolidado (2022: R\$224) e R\$197 na Controladora (2022: R\$164).

26. 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 1,5% sobre o total de custos (2022: 1%). Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Provisão para garantias	13.621	11.458	1.371	1.086

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Total de provisão para garantias	13.621	11.458	1.371	1.086
Circulante	6.336	3.891	214	1.086
Não circulante	7.285	7.567	1.157	-
	13.621	11.458	1.371	1.086

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	11.458	9.149	1.086	3.364
Provisões	9.192	6.570	1.161	158
Reversões	(126)	(619)	(3)	(167)
Pagamentos	(6.903)	(3.642)	(873)	(2.269)
Saldo final	13.621	11.458	1.371	1.086

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

27. Patrimônio Líquido**27.1. 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:

	31.12.2023 e 31.12.2022	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	7.500	50%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	7.500	50%
Total	15.000	100,00%

27.2. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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; –*
- 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% de dividendos sobre o lucro líquido do exercício, abatendo-se 5% destinados à Reserva Legal. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

A companhia atingiu o limite da reserva de retenção de lucro. A assembleia geral deliberará na próxima reunião sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

27.3. 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:

	Consolidado	
	Exercício findo em	
	31.12.2023	31.12.2022
Lucro básico e diluído por ação (a):		
Lucro líquido do exercício	8.634	25.374
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	0,58	1,69

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores no cálculo.

27.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2022 a 31.12.2022
Dividendos pagos antecipadamente	17.324	13.085
Dividendos distribuídos	5.575	-
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Dividendos por ação	1,53	0,87

28. Receita líquida

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita 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 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Receita por incorporação imobiliária	733.814	885.106	352	8.259
Receita por permuta	37.825	32.379	-	-
Receita por prestação de serviços	32.000	5.725	32.000	5.725
Receita por atualização monetária	1.960	6.017	-	291
Receita bruta total	805.599	929.227	32.352	14.275
Impostos sobre vendas	(17.890)	(18.260)	(2.255)	(332)
Distratos	(36.336)	(36.500)	-	(1.686)
Provisão para distratos	(1.574)	-	-	-
Ajuste a valor presente	3.494	(5.375)	-	591
Receita líquida	753.293	869.092	30.097	12.848

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 pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. A Companhia utilizou uma taxa a média de desconto de contas a receber de 6,81% a.a. (2022: 4,17% a.a.), sendo uma taxa de mercado para títulos de dívida semelhantes.

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

28.1. Vendas contratadas de imóveis

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	2.270.305	1.111.831	352	6.573
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	1.749.481	880.985	352	6.573
Receita de Vendas apropriadas	1.779.614	917.485	352	8.259
Distratos - receitas estornadas	(30.133)	(36.500)	-	(1.686)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	520.824	230.846	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(1.558.145)	(815.275)	(13.435)	(20.074)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(1.243.421)	(663.638)	(13.435)	(20.074)
Custos de construção incorridos	-	(659.091)	(13.435)	(25.696)
Encargos financeiros apropriados	(40.193)	(32.042)	-	472
Distratos - custo de construção	-	26.220	-	5.246
Distratos - encargos financeiros	-	1.275	-	(96)
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(314.724)	(151.637)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	206.100	79.209	-	-



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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

29. Custos e despesas por natureza

A Companhia e suas controladas optaram por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Custos de terrenos, construção e manutenção	(315.084)	(420.324)	-	-
Consultorias e serviços	(143.555)	(142.871)	(17.995)	(17.289)
Salários, encargos e benefícios	(80.347)	(87.252)	(31.882)	(21.997)
Utilidades (água, energia e outros)	(20.493)	(30.158)	(7.159)	(9.403)
Comissões, marketing e publicidade	(49.107)	(45.527)	(8.103)	(7.332)
Aluguel	(27.731)	(32.416)	(2.873)	(3.065)
Encargos financeiros (Nota explicativa 30)	(11.835)	(30.767)	-	376
Despesas tributárias	(2.699)	(1.507)	(447)	(1.437)
Depreciação e amortização	(5.598)	(5.069)	(3.875)	(4.199)
Outras	(29.238)	(203)	(4.803)	(216)
Total de custos e despesas	(685.687)	(796.094)	(77.137)	(64.562)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	(548.716)	(663.638)	(13.435)	(20.074)
Despesas gerais e administrativas	(49.013)	(55.444)	(44.218)	(29.627)
Despesas comerciais	(87.958)	(77.012)	(19.484)	(14.861)
Total de custos e despesas	(685.687)	(796.094)	(77.137)	(64.562)

30. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras				
Juros pagos a fornecedores	(529)	(594)	(167)	(92)
Despesas bancárias	(759)	(1.473)	(314)	(661)
Juros e encargos sobre debêntures	(22.620)	(35.638)	(22.620)	(34.075)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(17.595)	(10.106)	(12.058)	(5.239)
Deságio na cessão de Títulos	-	(452)	-	(63)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(1.479)	-	(1.479)
Perdas financeiras (Nota explicativa 9.2)	(15.844)	-	(15.844)	-
Outras despesas financeiras	(2.381)	(867)	(2.356)	(610)
Total de despesas financeiras	(59.728)	(50.609)	(53.359)	(42.219)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	25.586	32.125	21.597	24.515
Resultado com Instrumentos financeiros derivativos	49	-	48	-
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	10.332	8.058	3.152	5.826
Outras receitas financeiras	657	1.538	-	307
Total de receitas financeiras	36.624	41.721	24.797	30.648
Total de receitas e despesas financeiras	(23.104)	(8.888)	(28.562)	(11.571)

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\$11.835 em 31 de dezembro de 2023, para o consolidado (R\$30.767 em 2022) e



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

R\$0 em 31 de dezembro de 2023 (R\$376 em 2022), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita. (Veja Nota explicativa 29)

31. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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:

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	23.875	42.893	7.565	19.339
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(8.118)	(14.584)	(2.572)	(6.575)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial	-	-	(77.474)	(100.189)
Patrimônios de afetação	(14.088)	(15.931)	(7)	(126)
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	22.206	30.515	80.053	106.890
Outras (adições) exclusões permanentes	(15.241)	(17.519)	615	1.556
Despesa no resultado	(15.241)	(17.519)	615	1.556
Corrente	(15.673)	(18.126)	183	962
Diferido	432	607	432	594
	(15.241)	(17.519)	615	1.556
Alíquota efetiva	63,8%	40,8%	8,1%	8,0%

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

Saldo passivo:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda (IRPJ)	37	157	-	-
Contribuição social (CSLL)	14	69	-	-
Imposto de renda e contribuição social passivos	51	226	-	-

A 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.

Tais valores perfazem o montante acumulado de R\$184.846 (prejuízo fiscal para o imposto de renda) e R\$187.875 (base negativa para a contribuição social).

32. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

O saldo de outras receitas (despesas) operacionais, líquidas, é disposto como segue:



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Receita com Venda de Imobilizado	2.625	-	2.625	-
Despesas com Pesquisa de Projetos	(7.575)	(4.661)	-	(4.661)
Despesas com manutenção de obras (a)	(9.358)	(1.180)	-	(1.052)
Despesas de provisão com contingências	(825)	(2.314)	(205)	(1.037)
Baixas de Imobilizado	(1.299)	-	-	-
Perdas com atividades operacionais	-	(2.755)	-	(2.755)
Outras (despesas) e receitas	5.010	(2.338)	1.322	(2.338)
Outras despesas	(11.422)	(13.248)	3.742	(11.843)

(a) Os valores se referem-se a substancialmente, a provisão para manutenção do contrato de prestação de serviço estabelecido no município de São Paulo.

33. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas possuem um único segmento operacional, que consiste na atividade de incorporação imobiliária. A Companhia e suas controladas estão organizadas e têm seu desempenho avaliado como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos, sendo os resultados monitorados e avaliados centralmente pelo Diretor Presidente ("CEO") da Companhia.

Esta visão é apoiada pelos seguintes fatores.

- Não há divisões em sua estrutura para administrar as diferentes linhas de serviços; e
- As decisões estratégicas da Companhia e suas controladas baseiam-se em estudos de oportunidades de mercado e não apenas na execução de obras.

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

34. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros**34.1. Gerenciamento de capital**

A Companhia 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Categoria dos instrumentos financeiros

Consolidado	31.12.2023		31.12.2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	447.200	447.200	329.925	329.925
- Clientes por incorporação de imóveis	233.412	233.412	213.243	213.243
- Caixa e bancos	112.527	112.527	20.433	20.433
- Outros créditos a receber	101.261	101.261	96.249	96.249
Valor justo por meio do resultado - VJR	323.801	323.801	390.031	390.031
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	219.716	219.716	143.248	143.248
- Títulos e valores e mobiliários (a)	104.085	104.085	246.783	246.783
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	582.581	582.581	594.174	594.174
- Empréstimos (a)	488.386	488.386	494.211	494.211
- Arrendamentos (b)	529	529	556	556
- Fornecedores (a)	32.131	32.131	21.612	21.612
- Imóveis a pagar (a)	61.535	61.535	62.185	62.185
Valor justo por meio do resultado - VJR	-	-	3.673	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos (b)	-	-	3.673	3.673

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 1 de hierarquia.

[b] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 2 de hierarquia.

Controladora	31.12.2023		31.12.2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	117.886	117.886	111.980	111.980
- Clientes por incorporação de imóveis	59.119	59.119	46.527	46.527
- Caixa e bancos	2.405	2.405	9.091	9.091
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
Valor justo por meio do resultado - VJR	273.955	273.955	390.031	390.031
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	169.870	169.870	109.282	109.282
- Títulos e valores e mobiliários (a)	104.085	104.085	170.994	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	543.005	543.005	594.174	594.174
- Empréstimos (a)	314.370	314.370	290.192	290.192
- Arrendamentos (b)	243	243	304	304
- Débitos com controladas (a)	227.335	227.335	159.367	159.367
- Fornecedores (a)	1.057	1.057	736	736
- Imóveis a pagar (a)	-	-	3.339	3.339
Valor justo por meio do resultado - VJR	-	-	3.673	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos (b)	-	-	3.673	3.673

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 1 de hierarquia.

[b] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 2 de hierarquia.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

34.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 34.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 34.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 34.2 (iv)).

Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração da Companhia 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 da Companhia, 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.

i. Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- Clientes por incorporação de imóveis: para mitigar este risco, a Companhia adota critérios de avaliação na aceitação de clientes, análise de crédito e o estabelecimento de limites de crédito individuais para cada cliente. Estes recebíveis são garantidos substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 7.7.
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de rating 'A').

ii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de a Companhia 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 da Companhia 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 da companhia.

A Companhia 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.

iii. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

A Companhia 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.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	447.200	329.827	117.886	111.896
- Clientes por incorporação de imóveis	233.412	213.243	59.119	46.527
- Caixa e bancos	112.527	20.335	2.405	9.007
- Outros créditos a receber	101.261	96.249	56.362	56.362
Valor justo por meio do resultado - VJR	323.801	390.031	273.955	280.275
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	219.716	143.248	169.870	109.281
- Títulos e valores e mobiliários	104.085	246.783	104.085	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	582.581	594.174	543.005	310.181
- Empréstimos	488.386	494.211	314.370	290.192
- Arrendamentos	529	556	243	304
- Débitos com partes relacionadas	-	-	227.335	159.367
- Fornecedores	32.131	21.612	1.057	736
- Imóveis a pagar	61.535	77.795	-	18.949
Valor justo por meio do resultado - VJR	-	3.673	-	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos	-	3.673	-	3.673

31.12.2023		Consolidado			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	572.074	272.537	-	139.361	160.176
Fornecedores	32.131	32.131	-	-	-
Imóveis a pagar	61.535	10.250	51.285	-	-
Arrendamentos	529	46	230	253	-

31.12.2023		Controladora			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	398.058	98.521	-	139.361	160.176
Fornecedores	1.057	1.057	-	-	-
Imóveis a pagar	-	-	-	-	-
Arrendamentos	243	22	108	113	-

Conforme apresentado na nota explicativa nº 18.2, 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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 da Companhia 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.

A Companhia está sujeito a riscos 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	Selic	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	9.150	-	-	-	37.887
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	27.343	34.826
Clientes por incorporação de imóveis	-	41.141	102.312	-	46.316
Total	9.150	41.141	102.312	27.343	119.029

Passivo exposto	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Empréstimos, financiamentos e debêntures	99.870	-	-	-	214.500
Total	99.870	-	-	-	214.500

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, 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 2023.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2023 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	9.150	41.141	102.312	27.343	119.029
Passivo Exposto	(99.870)	-	-	-	(214.500)
Ativo (Passivo) Exposto	(90.720)	41.141	102.312	27.343	(95.471)

Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2023	13,15%	-5,97%	3,04%	12,75%	4,61%
---	--------	--------	-------	--------	-------



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**Notas Explicativas****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Taxa anual estimada 2024	11,72%	-3,93%	3,51%	11,75%	4,88%
Variação entre taxas para cada cenário	-1,43%	2,04%	0,47%	-1,00%	0,27%
Efeito financeiro estimado	1.297	839	480	(273)	(258)
Efeito financeiro total estimado					2.085

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 2023:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	9.150	41.141	102.312	27.343	119.029
Passivo Exposto	(99.870)	-	-	-	(214.500)
Ativo (Passivo) Exposto	(90.720)	41.141	102.312	27.343	(95.471)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2023	13,15%	-5,97%	3,04%	12,75%	4,61%
Taxa anual estimada 2024	14,65%	-4,91%	4,39%	14,69%	6,10%
Variação entre taxas para cada cenário	1,50%	1,06%	1,35%	1,94%	1,49%
Efeito financeiro estimado	(1.361)	436	1.381	530	(1.423)
Efeito financeiro total estimado					(436)

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 2023:

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	9.150	41.141	102.312	27.343	119.029
Passivo Exposto	(99.870)	-	-	-	(214.500)
Ativo (Passivo) Exposto	(90.720)	41.141	102.312	27.343	(95.471)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2023	13,15%	-5,97%	3,04%	12,75%	4,61%
Taxa anual estimada 2024	8,79%	-2,95%	2,63%	8,81%	3,66%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,36%	3,02%	-0,41%	-3,94%	-0,95%
Efeito financeiro estimado	3.955	1.242	(419)	(1.077)	907
Efeito financeiro total estimado					4.608

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	9.150	41.141	102.312	27.343	119.029
Passivo Exposto	(99.870)	-	-	-	(214.500)



Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Ativo (Passivo) Exposto	(90.720)	41.141	102.312	27.343	(95.471)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2023	13,15%	-5,97%	3,04%	12,75%	4,61%
Taxa anual estimada 2024	17,58%	-5,90%	5,26%	17,63%	7,32%
Variação entre taxas para cada cenário	4,43%	0,07%	2,22%	4,88%	2,71%
Efeito financeiro estimado	(4.019)	29	2.271	1.334	(2.587)
Efeito financeiro total estimado					(2.972)

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 2023:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	9.150	41.141	102.312	27.343	119.029
Passivo Exposto	(99.870)	-	-	-	(214.500)
Ativo (Passivo) Exposto	(90.720)	41.141	102.312	27.343	(95.471)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2023	13,15%	-5,97%	3,04%	12,75%	4,61%
Taxa anual estimada 2024	5,86%	-1,97%	1,75%	5,88%	2,44%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,29%	4,00%	-1,29%	-6,87%	-2,17%
Efeito financeiro estimado	6.613	1.646	(1.320)	(1.878)	2.072
Efeito financeiro total estimado					7.133

35. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o ano de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
- Instrumentos financeiros derivativos	-	1.479	-	1.479
- Juros capitalizados	1.100	2.340	6	42

36. Eventos subsequentes

No dia 09 de janeiro de 2024, a Companhia realizou o pagamento da primeira parcela das debêntures – 341ª Emissão, no valor de R\$109.121.

Não houve nenhum outro evento subsequente até a data de emissão destas 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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 dos auditores 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

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 7.2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada 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.

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

Veja a Nota 7.2 e 28 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

A Companhia e suas controladas reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, ao longo do tempo, conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" - Percentage of completion), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e, consequentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas das premissas de custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias não concluídas (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação do desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão de obras;
- Inspeção, com base amostral de unidades imobiliárias não concluídas, das formalizações das aprovações do orçamento, com as respectivas aprovações internas;
- Com base em amostra, confronto dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória.
- Com apoio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, selecionamos uma obra e :
 - (i) avaliamos as premissas utilizadas para estimar os insumos e esforços esperados (custo à incorrer) e avaliar se há indícios de extrapolação do orçamento da mesma.
 - (ii) inspecionamos fisicamente essa determinada obra selecionada, de forma a avaliar a evolução do empreendimento reportada nos relatórios da Companhia afim de avaliar se a evolução financeira e física estão consistentes.
- Recálculo da receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- Avaliação da adequação das divulgações relacionadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos ajustes que afetariam a mensuração e divulgação da receita consolidada, os quais não foram registrados e divulgados pela administração, por terem sido considerados imateriais.

As deficiências que chegaram ao nosso conhecimento no desenho dos controles internos relativos à mensuração da receita alteraram nossa avaliação quanto à natureza de nosso trabalho e ampliaram a extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada referente a receita.

Com base nos procedimentos executados e nos resultados obtidos, consideramos que são aceitáveis o reconhecimento da receita e as divulgações correlatas 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) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 12 de maio de 2023, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras 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 Comissão de Valores Mobiliários (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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda

liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Anderson Luiz de Menezes
Contador CRC MG-070240/O-3

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 2023.

Diretores:

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

Anderson Lopes Morais
Diretor Comercial

Guilherme Rosa Dias
Diretor financeiro e de Relações com Investidores

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 2023.

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

Anderson Lopes Moraes
Diretor Comercial

Guilherme Rosa Dias
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores