



**BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**

CNPJ 04.065.053/0001-41 - NIRE 31300125602

**EMPREENDIMENTOS**

Belo Horizonte, 28 de março de 2024 – BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“companhia” ou “BRZ”), incorporadora atuante na região sudeste do Brasil, focada em habitações populares, divulga resultados financeiros e operacionais auditados do 4º trimestre do exercício de 2023 (4T23).

**Destaques do 4T23**



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**



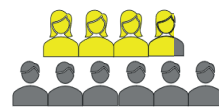
Margem bruta ajustada no 4T23: **30,4%**



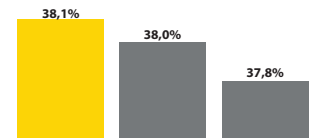
Margem bruta a apropriar: **39,6%**

**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. 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 à infraestrutura advinda dos empreendimentos. Seguimos impactando de forma relevante a vida de pessoas, de uma maneira que muito nos orgulha.



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 em 51,5%. O campo de atuação da construção civil este número fica em 21,3%.



Segundo relatório da Grant Thornton “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%. 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.

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 envolvidas em projetos ESG na consecução de seus empreendimentos.



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

**DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23**

**PRINCIPAIS INDICADORES**

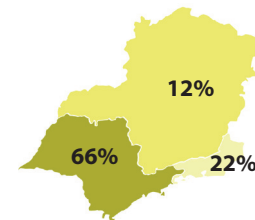
Indicadores	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Lançamentos (em R\$ milhões)	130	566	277	-77,0%	-53,0%	1.179	632	86,7%
Lançamentos (em unidades)	500	1.904	1.286	-73,7%	-61,1%	4.908	2.778	76,7%
Vendas (em R\$ milhões)	282	267	279	+5,6%	+1,1%	1.019	936	8,8%
Vendas (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**

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

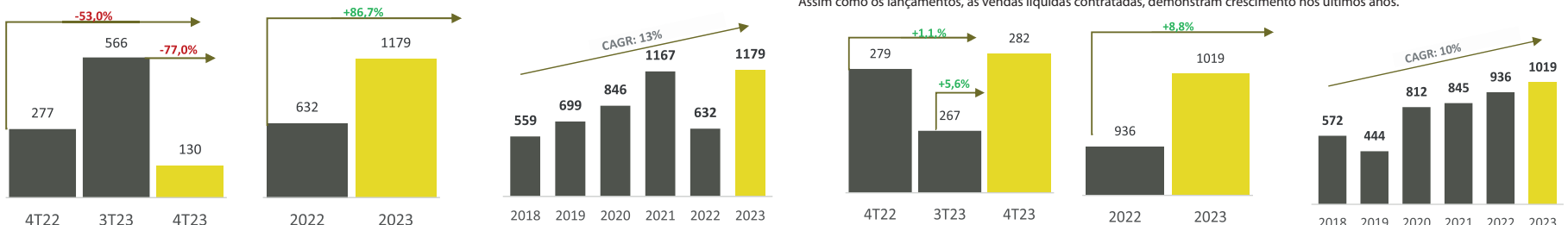
O Estado de São Paulo é onde concentra o maior número de lançamentos da Companhia. Dos lançamentos realizados em 2023, 66% foram no referido Estado, conforme distribuição geográfica dos lançamentos abaixo:



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.

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.

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.



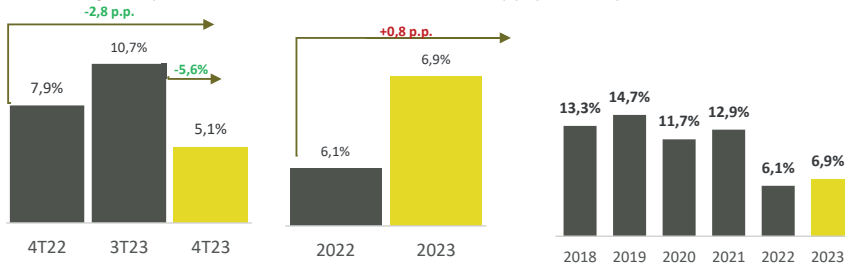


EMPREENHIMENTOS

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.

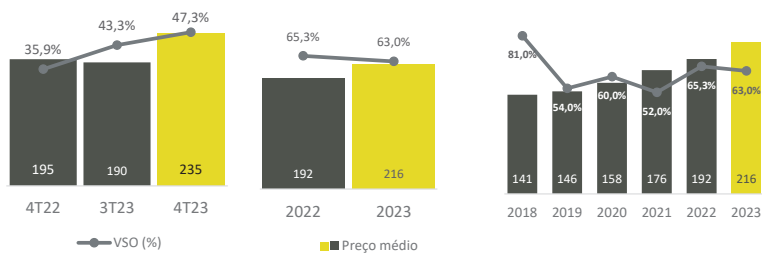


Na série histórica, o percentual de distratos de 2023 ficou muito próximo do menor já registrado, 6,1%, no ano de 2022.

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.



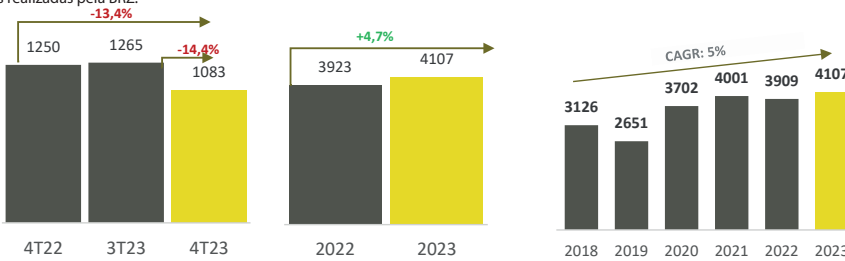
Repasses

Repasses	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
GVV (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 GVV, 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 GVV 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.

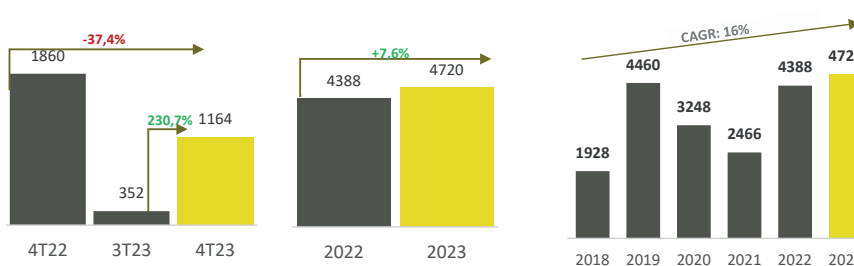


Empreendimentos entregues

Produção	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
GVV 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 GVV, 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.

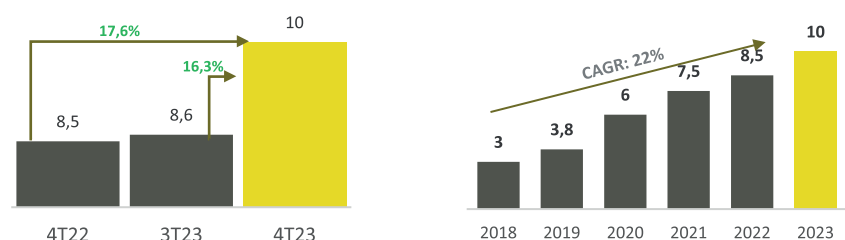
No ano de 2023, o GVV entregue soma R\$930 milhões, que se traduzem em 4.720 unidades, atingindo um novo recorde de unidades e GVV entregues num único ano. O GVV entregue foi 49,8% maior que em 2022, enquanto em unidades, o percentual foi 7,6% maior. Historicamente, as entregas apresentam um crescimento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



PERFORMANCE FINANCEIRA

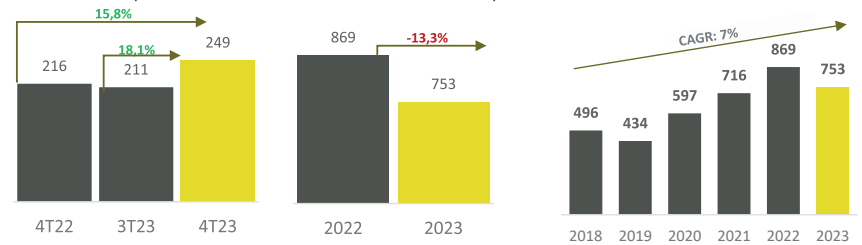
Abaixo, um panorama geral da performance financeira no ano de 2023.

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.

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.

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

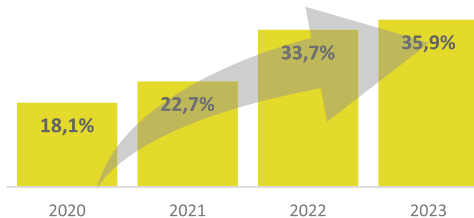
(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita de Vendas a Apropriar	521	474	231	10,0%	▲ 125,6%	521	231	125,6%
Lucro bruto a apropriar	206	177	79	16,1%	▲ 160,2%	206	79	160,2%
Margem bruta a apropriar	39,6%	37,5%	34,3%	2,1 p.p.	▲ 5,3 p.p.	39,6%	34,3%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

Margem Bruta por ano de lançamento

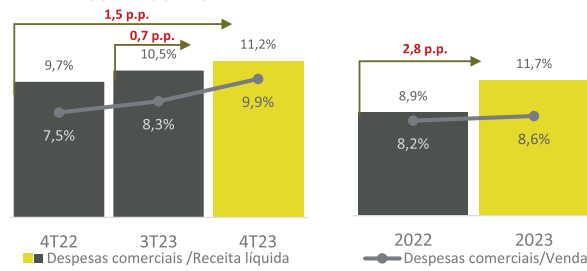


Despesas Comerciais

(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.



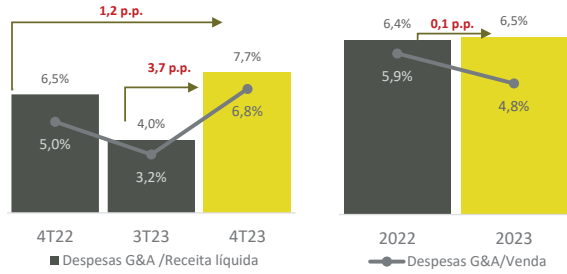
As despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas foram, respectivamente, 11,2% e 9,9%, apresentando aumento de 0,7 p.p. e 1,5 p.p. quando comparadas ao 3T23, e de 1,6 p.p. e 2,4 p.p. quando comparadas com o 4T22. Já no comparativo anual, as despesas comerciais sobre a receita 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.



**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% ▲

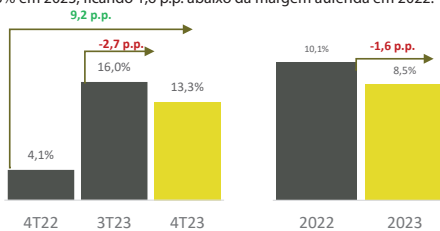
O resultado financeiro ajustado da Companhia no 4T23 foi de (R\$ 10.687), impactando um aumento financeiro de 177,7%, e em relação ao 3T23 a redução foi de 46,1% quando comparado ao 4T22.

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

**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.	▼ 8,5%	10,1%	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. ▼

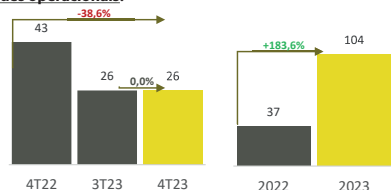
**Caixa**

(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:**

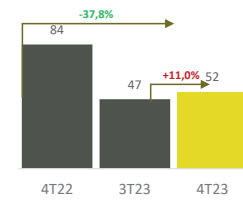


**Endividamento**

(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% ▼

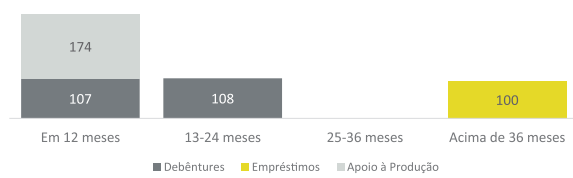
O endividamento apresentou, ao final de 2023, o saldo de R\$488 milhões, demonstrando uma redução de 1,2% em relação ao ano de 2022. Já a dívida líquida, em 2023, reduziu 37,8% quando comparado a 2022.

**Dívida líquida:**



**Cronograma de amortização**

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

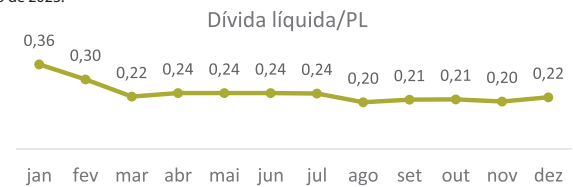


No mês de janeiro de 2024, foi pago o montante de R\$107 milhões referente à primeira parcela das debêntures.

**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.

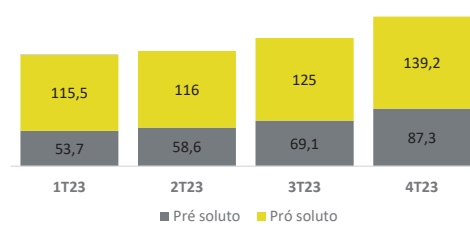


**Carteira de Recebíveis**

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".

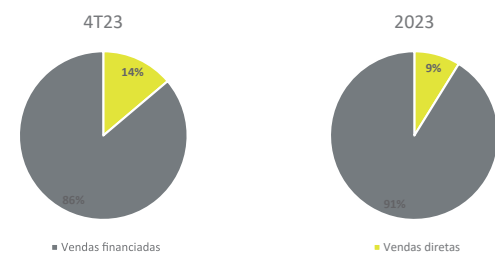
Ao final do 4T23, o saldo total da carteira financeira de recebíveis da BRZ (não considerando efeito de POC e ajustes contábeis, como ajustes a valor presente e perda estimada), era de R\$226,5 milhões, aumentando 16,7% quando comparada ao trimestre anterior.

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.



**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.

**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.
- Distrito** - 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.



EMPREENHIMENTOS

BALANÇOS PATRIMONIAIS 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	Consolidado		Controladora			Notas	Consolidado		Controladora	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022		
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>						<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	8	332.243	163.681	172.275	118.373	Empréstimos, financiamentos e debêntures	18	270.456	203.737	96.440	-
Títulos e valores mobiliários	9	-	86.658	-	10.869	Arrendamentos	16.1	276	491	130	282
Clientes por incorporação de imóveis	11	129.884	120.132	46.835	23.679	Fornecedores	19	32.131	21.612	1.057	736
Estoques	12	148.030	107.635	12.019	4.627	Adiantamento de clientes	20	114.065	18.687	264	273
Tributos a recuperar		8.728	5.256	6.294	3.230	Imóveis a pagar	21	61.535	52.857	-	3.707
Despesas antecipadas		14.863	6.371	-	146	Obrigações sociais e trabalhistas	22	12.988	10.433	3.977	3.908
Adiantamento de dividendos	27	17.324	13.085	17.324	13.085	Passivo fiscal corrente	23	3.681	5.124	259	251
Outros créditos a receber	13	44.899	39.887	-	-	Imposto de renda e contribuição social correntes	31	51	226	-	-
Outros ativos		2.813	2.619	2.517	2.460	Débitos com controladas	14.2	-	-	227.335	159.367
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>698.784</b>	<b>545.324</b>	<b>257.264</b>	<b>176.469</b>	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25	1.708	-	627	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						Provisão para garantias	26	6.336	3.891	214	1.086
Títulos e valores mobiliários	9	104.085	160.125	104.085	160.125	Passivo a descoberto - investimento	15	-	-	22.178	-
Clientes por incorporação de imóveis	11	103.528	93.111	12.284	22.848	Outras obrigações		1.300	-	1.300	-
Estoques	12	4.048	11.555	4.048	11.555	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>504.527</b>	<b>317.058</b>	<b>353.781</b>	<b>169.610</b>
Ativo fiscal diferido	24	3.454	4.365	3.077	4.365	<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Outros créditos a receber	13	56.362	56.362	56.362	56.362	Empréstimos, financiamentos e debêntures	18	217.930	290.474	217.930	290.192
Outros ativos		8.691	4.133	2.527	1.247	Arrendamentos	16.1	253	65	113	22
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>280.168</b>	<b>329.651</b>	<b>182.383</b>	<b>256.502</b>	Instrumentos Financeiros Derivativos	10	-	3.673	-	3.673
Investimentos em controladas	15	-	-	336.209	236.543	Adiantamento de clientes	20	4.562	-	-	-
Imobilizado	16	15.146	12.496	14.649	11.874	Imóveis a pagar	21	-	24.938	-	15.242
Intangível	17	10.558	10.590	10.558	10.590	Passivo fiscal diferido	24	15.401	14.623	2.306	2.433
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>305.872</b>	<b>352.737</b>	<b>543.799</b>	<b>515.509</b>	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	25	7.341	7.985	5.316	5.861
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>1.004.656</b>	<b>898.061</b>	<b>801.063</b>	<b>691.978</b>	Provisão para garantias	26	7.285	7.567	1.157	-
						Outras obrigações		12.910	-	12.910	-
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>265.682</b>	<b>349.325</b>	<b>239.732</b>	<b>317.423</b>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	27				
						Capital social		15.000	15.000	15.000	15.000
						Reserva de Lucros	27.2	192.550	189.945	192.550	189.945
								<b>207.550</b>	<b>204.945</b>	<b>207.550</b>	<b>204.945</b>
						Participações não controladoras		26.897	26.733		
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>234.447</b>	<b>231.678</b>	<b>207.550</b>	<b>204.945</b>
						<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>1.004.656</b>	<b>898.061</b>	<b>801.063</b>	<b>691.978</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO 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	Consolidado		Controladora	
		Exercício findo em 31.12.2023	31.12.2022	Exercício findo em 31.12.2023	31.12.2022
Receita líquida	28	753.293	869.092	30.097	12.848
Custo imóveis vendidos	29	(548.716)	(663.638)	(13.435)	(20.074)
<b>Resultado bruto</b>		<b>204.577</b>	<b>205.454</b>	<b>16.662</b>	<b>(7.226)</b>
Despesas gerais e administrativas	29	(49.013)	(55.444)	(44.218)	(29.627)
Despesas comerciais	29	(87.958)	(77.012)	(19.484)	(14.861)
Perda estimada na realização de créditos	11	(9.205)	(7.969)	1.951	(5.722)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	32	(11.422)	(13.248)	3.742	(11.843)
Participação nos lucros das empresas investidas por equivalência patrimonial, líquida de impostos	15	-	-	77.474	100.189
<b>Resultado antes do resultado financeiro e das despesas com impostos</b>		<b>46.979</b>	<b>51.781</b>	<b>36.127</b>	<b>30.910</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	30	(59.728)	(50.609)	(53.359)	(42.219)
Receitas financeiras	30	36.624	41.721	24.797	30.648
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>(23.104)</b>	<b>(8.888)</b>	<b>(28.562)</b>	<b>(11.571)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>23.875</b>	<b>42.893</b>	<b>7.565</b>	<b>19.339</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	31	(15.673)	(18.126)	183	962
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	31	432	607	432	594
Imposto de Renda e Contribuição Social		(15.241)	(17.519)	615	1.556
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>8.634</b>	<b>25.374</b>	<b>8.180</b>	<b>20.895</b>
<b>Resultado atribuível a:</b>					
Acionistas controladores		8.180	20.895		
Acionistas não controladores		454	4.479		
		<b>8.634</b>	<b>25.374</b>		
<b>Resultado por ação (em R\$)</b>					
Básico e diluído		0,55	1,39		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE 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 31.12.2023	31.12.2022	Exercício findo em 31.12.2023	31.12.2022
Lucro líquido do exercício	8.634	25.374	8.180	20.895
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>8.634</b>	<b>25.374</b>	<b>8.180</b>	<b>20.895</b>
<b>Resultado abrangente atribuível a:</b>				
Acionistas controladores	8.180	20.895		
Acionistas não controladores	454	4.479		
	<b>8.634</b>	<b>25.374</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 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)

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas				Participações de não controladores	Total do Patrimônio líquido	
	Capital Social	Reservas de Lucros		Resultados Acumulados			
		Legal	Retenção da Lucros				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>15.000</b>	<b>3.000</b>	<b>171.274</b>	<b>-</b>	<b>189.274</b>	<b>22.254</b>	<b>211.528</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	20.895	20.895	4.479	25.374
<b>Destinação do lucro:</b>							
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(5.224)	(5.224)	-	(5.224)
Retenção de lucros	-	-	15.671	(15.671)	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>15.000</b>	<b>3.000</b>	<b>186.945</b>	<b>-</b>	<b>204.945</b>	<b>26.733</b>	<b>231.678</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>15.000</b>	<b>3.000</b>	<b>186.945</b>	<b>-</b>	<b>204.945</b>	<b>26.733</b>	<b>231.678</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	8.180	8.180	454	8.634
<b>Destinação do lucro:</b>							
Retenção de lucros	-	-	8.180	(8.180)	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	(5.575)	-	(5.575)	(290)	(5.865)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>15.000</b>	<b>3.000</b>	<b>189.550</b>	<b>-</b>	<b>207.550</b>	<b>26.897</b>	<b>234.447</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA 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)

	Nota	Consolidado		Controladora			Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022			31.12.2023	31.12.2022		
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>						<b>Outros passivos</b>		14.210	4.834	14.210	(877)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		23.875	42.893	7.565	19.339	Pagamento de processos cíveis, trabalhistas e tributários	20	(875)	(1.015)	(456)	(475)
<b>Ajustes para reconciliar o Resultado com o caixa gerado pelas atividades operacionais:</b>						Valores pagos na manutenção de imóveis	21	(6.903)	(6.903)	(873)	(873)
Depreciação e amortização	29	5.598	5.069	5.036	4.199	<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>167.178</b>	<b>141.829</b>	<b>(22.115)</b>	<b>2.034</b>
Ganho ou perda do imobilizado / intangível baixado	32	(1.326)	1.753	(2.625)	2.063	Juros pagos	13	(16.284)	(92.678)	(10.497)	(39.971)
Resultado na baixa de contratos de arrendamento	16.1	(577)	(2)	(200)	(44)	Impostos pagos		(47.536)	(12.504)	(13.954)	(12.504)
Resultados de equivalência patrimonial	15	-	-	(77.474)	(100.189)	<b>Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>		<b>103.358</b>	<b>36.647</b>	<b>(46.566)</b>	<b>(50.441)</b>
Juros e encargos financeiros	18	51.797	76.511	34.675	38.938	<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>					
Perdas financeiras	30	15.844	-	15.844	-	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	16/17	(10.334)	(6.213)	(9.586)	(6.181)
Constituição de provisão para garantias, líquidas	21	9.066	5.951	1.158	(9)	Valor residual na venda de imobilizado	16/17	4.130	-	4.626	-
Constituição de perda estimada na realização de créditos, líquidas	11	9.205	7.969	(1.951)	5.722	Aportes em investimentos em controladas	15	-	-	(22)	(18.693)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	10	(49)	1.479	(48)	1.479	Dividendos recebidos de controladas	15	-	-	8	17.897
Ajuste a valor presente	11/21/16.1	(4.856)	4.488	97	(591)	Débitos com controladas		-	(6.285)	67.968	112.103
Constituição de provisões para riscos	25	1.939	1.949	538	633	Liquidação de instrumentos financeiros derivativos	10	(3.624)	-	(3.625)	-
<b>Resultado líquido ajustado do período</b>		<b>110.516</b>	<b>148.060</b>	<b>(17.385)</b>	<b>(28.460)</b>	Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	9	(26.752)	(125.006)	(26.752)	(100.799)
<b>(Aumento) redução dos ativos:</b>						Resgates de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	9	153.606	-	77.817	-
Clientes por incorporação de imóveis	11	(25.880)	(39.725)	(10.641)	17.215	<b>Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>		<b>117.026</b>	<b>(137.504)</b>	<b>110.434</b>	<b>4.327</b>
Estoques	12	(32.888)	112.376	115	2.809	<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Tributos a recuperar		(3.472)	(642)	(3.064)	961	Captação de empréstimos e financiamentos	18	237.020	341.344	-	89.055
Despesas antecipadas		(8.492)	5.578	146	4.373	Pagamento de empréstimos e financiamentos	18	(278.358)	(366.065)	-	(88.417)
Outros ativos		(9.764)	(58.915)	(1.337)	(281)	Pagamento de passivos de arrendamento	16.1	(380)	(1.411)	(152)	(956)
<b>Aumento (redução) dos passivos:</b>						Dividendos pagos	27	(10.104)	(12.893)	(9.814)	(12.893)
Fornecedores	19	10.519	(11.359)	321	(9.728)	<b>Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>					

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO 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)

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>RECEITAS</b>		<b>807.385</b>	<b>889.825</b>	<b>37.455</b>	<b>13.893</b>
Venda de Mercadorias, produtos e serviços	28	805.601	887.352	32.352	12.880
Outras receitas		10.989	10.442	3.152	6.735
Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	11	(9.205)	(7.969)	1.951	(5.722)
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>		<b>(619.080)</b>	<b>(655.535)</b>	<b>(40.856)</b>	<b>(35.817)</b>
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		(326.310)	(397.540)	23.819	-
Serviços de terceiros e outros		(190.439)	(205.453)	(31.541)	(32.666)
Outras		(102.331)	(52.542)	(33.134)	(3.151)
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>		<b>188.305</b>	<b>234.290</b>	<b>(3.401)</b>	<b>(21.924)</b>
<b>DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO</b>	29	<b>(5.598)</b>	<b>(5.069)</b>	<b>(5.036)</b>	<b>(4.199)</b>
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO</b>		<b>182.707</b>	<b>229.221</b>	<b>(8.437)</b>	<b>(26.123)</b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>		<b>25.586</b>	<b>32.125</b>	<b>99.071</b>	<b>124.704</b>
Resultado de equivalência patrimonial	15	-	-	77.474	100.189
Receitas de aplicações financeiras	30	25.586	32.125	21.597	24.515
<b>VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR</b>		<b>208.293</b>	<b>261.346</b>	<b>90.634</b>	<b>98.581</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>		<b>208.293</b>	<b>261.346</b>	<b>90.634</b>	<b>98.581</b>
<b>PESSOAL</b>		<b>66.546</b>	<b>74.115</b>	<b>32.698</b>	<b>28.154</b>
Remuneração direta		54.334	52.609	25.813	22.214
Benefícios		7.839	16.878	4.976	3.950
FGTS		4.373	4.628	1.909	1.990
<b>IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES</b>		<b>51.223</b>	<b>51.754</b>	<b>10.458</b>	<b>7.091</b>
Federais		47.213	49.420	8.596	4.780
Municipais		4.010	2.334	1.862	2.311
<b>REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS</b>		<b>81.890</b>	<b>110.103</b>	<b>39.298</b>	<b>42.441</b>
Aluguéis	29	27.731	32.416	2.873	3.065
Juros	29/30	54.159	77.687	36.425	39.376
<b>REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO</b>		<b>8.634</b>	<b>25.374</b>	<b>8.180</b>	<b>20.895</b>
Lucros distribuídos		5.865	5.224	5.575	5.224
Lucros (prejuízos) retidos		2.769	20.150	2.605	15.671

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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 resumadas 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.

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 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

Saldos 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 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 concluídas 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 reflete 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 diretos à incorporadora;
  - (ii) Financiamento bancário;
  - (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
  - (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.
- Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios 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; - Encontra-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:  
i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes" e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas 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 ajustes temporários; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

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

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 ao resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

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

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

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

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

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

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
- (iii) 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.

## BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

**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 originadas. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

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

**(ii) Classificação e mensuração subsequente**

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

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

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

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

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

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

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

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 inadimplimento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.
- O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

**Mensuração das perdas de crédito esperadas**

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

**Ativos financeiros com problemas de recuperação**

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorre 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 cláusulas resolutive 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 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:

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.

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 reflete 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 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 segurança 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.

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 a 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.

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; e
- 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 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
<b>Total</b>	<b>332.243</b>	<b>163.681</b>	<b>172.275</b>	<b>118.373</b>

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.

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	-	75.789
<b>Total</b>	<b>104.085</b>	<b>246.783</b>	<b>104.085</b>	<b>170.994</b>
Circulante	-	86.658	-	10.869
Não circulante	104.085	160.125	104.085	160.125
	<b>104.085</b>	<b>246.783</b>	<b>104.085</b>	<b>170.994</b>

(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	Acima de		Total em	31.12.2022	31.12.2022
	Até 1 ano	De 1 a 5 anos			
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	75.789
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>89.533</b>	<b>14.552</b>	<b>104.085</b>	<b>246.783</b>

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)	-
<b>Saldo final</b>	<b>104.085</b>	<b>246.783</b>	<b>104.085</b>	<b>170.994</b>

(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	(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	-
<b>Total</b>	<b>233.412</b>	<b>213.243</b>	<b>59.119</b>	<b>46.527</b>
Circulante	129.884	120.132	46.835	23.679
Não circulante	103.528	93.111	12.284	22.848
	<b>233.412</b>	<b>213.243</b>	<b>59.119</b>	<b>46.527</b>

(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:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A vencer</b>				
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
<b>Total a vencer</b>	<b>204.098</b>	<b>187.719</b>	<b>45.415</b>	<b>35.557</b>
<b>Vencidos</b>				
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
<b>Total vencido</b>	<b>29.314</b>	<b>25.524</b>	<b>13.704</b>	<b>10.970</b>
<b>Total a vencer</b>	<b>233.412</b>	<b>213.243</b>	<b>59.119</b>	<b>46.527</b>

(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
<b>Total</b>	<b>204.098</b>	<b>187.719</b>	<b>45.415</b>	<b>35.557</b>

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
<b>Saldo final</b>	<b>(39.980)</b>	<b>(30.775)</b>	<b>(18.206)</b>	<b>(20.157)</b>
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	(9.205)	(7.969)	1.951	(5.722)

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
<b>Total</b>	<b>152.078</b>	<b>119.190</b>	<b>16.067</b>	<b>16.182</b>
Circulante	148.030	107.635	12.019	4.627
Não circulante	4.048	11.555	4.048	11.555
	<b>152.078</b>	<b>119.190</b>	<b>16.067</b>	<b>16.182</b>

(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	-	-
<b>Total</b>	<b>101.261</b>	<b>96.249</b>	<b>56.362</b>	<b>56.362</b>
Circulante	44.899	39.887	-	-
Não Circulante	56.362	56		

**BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**

**(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos**

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:

Controlada	Part. (%)	31.12.2022	Aportes	Dividendos/ Equivalência		31.12.2023
				Amortizações	Patrimonial	
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	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 PETALAS	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 PEROLAS	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 PEÓNIAS	100%	2.349	1	-	(4.935)	(2.586)
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 CORDOBA	100%	1.038	1	-	(3.951)	(2.912)
PORTAL RECANTO DOS SÁBIOS	100%	3.963	-	-	(3.063)	900
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	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	-	(1.149)	(1.147)
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%	-	1	-	4.053	4.055
<b>Total</b>		<b>236.543</b>	<b>22</b>	<b>(8)</b>	<b>77.474</b>	<b>314.031</b>
			Investimentos			336.209
			Passivo a descoberto - investimentos			(22.178)
<b>Total</b>						<b>314.031</b>

Controladas	Part. (%)	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Equivalência		31.12.2022
				Amortizações	Patrimonial	
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 PETALAS	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 PEROLAS	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	3.127
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	11.389	-	(1.789)	(3.998)	5.602
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	3.980	-	(770)	(2.274)	2.736
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	2.475
PORTAL RECANTO DAS PEÓNIAS	100%	10.437	-	(602)	(7.486)	9.663
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	1.913	181	-	5.607	7.701
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	13.868	-	(1.680)	(3.750)	10.028
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	2.480	5	-	13.917	15.402
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.898	-	(111)	(2.448)	2.870
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	(22)	-	(33)	117	62
PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA	100%	(226)	-	(204)	1.468	1.038
PORTAL RECANTO DOS SÁBIOS	100%	2.561	2	-	1.400	3.963
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	1	9	-	(339)	969
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

Controladas	Part. (%)	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Equivalência		31.12.2022
				Amortizações	Patrimonial	
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
<b>Total</b>		<b>191.920</b>	<b>18.693</b>	<b>(17.897)</b>	<b>100.189</b>	<b>(56.362)</b>

Abaixo os saldos patrimoniais e de resultado das controladas:

Empreendimento	Part. (%)	Balço Patrimonial				Demonstração de Resultado		
		Ativo		Passivo		Receitas	Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante			
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
CONDOMÍNIO 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 PETALAS	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 PEROLAS	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	





BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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.

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:

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Lucro líquido do exercício, Média ponderada das ações ordinárias em circulação, Lucro básico e diluído por ação (a).

27.4. Dividendos

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

28. RECEITA LÍQUIDA

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

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Receita por incorporação imobiliária, Receita por permuta, Receita por prestação de serviços, etc.

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.

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas, Custo orçado a apropriar de unidades vendidas, etc.

(\*) 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:

Large table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Custos de terrenos, construção e manutenção, Salários, encargos e benefícios, Utilidades (água, energia e outros), etc.

30. RESULTADO FINANCEIRO

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Despesas financeiras, Receitas financeiras, Total de receitas e despesas financeiras.

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 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:

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Lucro antes do imposto de renda e contribuição social, Aliquota - IRPJ e CSLL, Despesa nominal, etc.

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

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Imposto de renda (IRPJ), Contribuição social (CSLL), Imposto de renda e contribuição social passivos.

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:

Table with 4 columns: Exercício findo em, 31.12.2023, 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2022. Rows include Receita com Venda de Imobilizado, Despesas com Pesquisa de Projetos, Despesas com manutenção de obras (a), etc.

(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.

Categoria dos instrumentos financeiros

Table with 4 columns: Valor contábil, Valor justo, Valor contábil, Valor justo. Rows include Custos amortizados, Passivos financeiros, Custos amortizados.

(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.

Table with 4 columns: Valor contábil, Valor justo, Valor contábil, Valor justo. Rows include Custos amortizados, Passivos financeiros, Custos amortizados.

(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.

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:

- 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.
- b. 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.**

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 conseqüências 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

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/CF2B-6A98-7E5B-395F> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: CF2B-6A98-7E5B-395F



### Hash do Documento

81Ak44FLVgeGvZU4/tkpS83S9EK3mo57HkMUI/Bx0rQ=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/04/2024 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 01/04/2024 22:16 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

