

Belo Horizonte/MG, 6 de outubro de 2023.

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

SUPERINTENDÊNCIA DE RELAÇÕES COM EMPRESAS – SEP

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 33º andar

CEP: 20.050-901, Rio de Janeiro - RJ

At: Sr. Fernando Soares Vieira

Ref: Pedido de Registro de Emissor de Valores
Mobiliários Categoria “A” da BRZ
Empreendimentos e Construções S.A.

Prezados Senhores,

BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Rua Padre Marinho, n.º 37, 4.º andar, Sala 401, Santa Efigênia, CEP: 30.140-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 04.065.053/0001-41 (“**Companhia**”), neste ato representada por seu Diretor de Relações com Investidores, vem à presença dessa D. Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), respeitosamente, submeter o presente requerimento de registro como emissora de valores mobiliários na categoria “A”, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março 2022, conforme alterada (“**RCVM 80**”).

1. FUNDAMENTO DO PEDIDO

A Companhia é uma sociedade anônima, constituída em 25 de setembro de 2000, que tem por objeto social: (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros; (b) a administração de bens próprios; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a locação e administração de bens móveis; (e) a participação em outras sociedades, associações, consórcios e/ou entidades, na qualidade de sócia, acionista, consorciada, ou qualquer outra participação, com atividades coincidentes ou não com as da Companhia; (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins; (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e (h) realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

Após a realização de análises e avaliações internas, visando a tomada de decisões estratégicas em prol do crescimento da Companhia, os acionistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2 de outubro de 2023, deliberaram por solicitar o registro de companhia como emissora de valores mobiliários na categoria “A”

perante esta d. CVM (“AGE – Pedido de Registro”).

Note-se que, de forma concomitante à este requerimento, a Companhia está requerendo a sua listagem na B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão (“B3”) e a admissão de suas ações no segmento do Novo Mercado da B3. Ressalta-se que a efetiva admissão da ações da Companhia no Novo Mercado está condicionada à realização de oferta pública de distribuição de ações de sua emissão, a qual será oportunamente realizada até o fim do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024.

2. TAXA DE FISCALIZAÇÃO

A Companhia informa que apresentou, por meio do Sistema Empresas.NET, cópia do comprovante de pagamento de Guia de Recolhimento da União – GRU, em linha com o disposto no inciso III do art. 4º da Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme alterada.

3. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE REGISTRO DE EMISSOR DE VALORES MOBILIÁRIOS (ANEXO A À RCVN 80)

Considerando o disposto na RCVN 80 e as orientações dessa D. Superintendência de Relações com Empresas (“SEP”) consubstanciadas essencialmente, no Ofício-Circular/Anual-2023-CVM/SEP (“Ofício-Circular”), a Companhia apresenta a documentação necessária à instrução do presente pedido.

Com vistas a facilitar a análise dessa D. SEP, a Companhia transcreve a seguir os incisos do art. 1º do Anexo A à RCVN 80, aplicáveis à Companhia, indicando, conforme o caso, os correspondentes documentos entregues de forma eletrônica por meio do Sistema Empresas.NET, ou as razões pelas quais o requerimento não se aplica ao presente pedido.

“I – requerimento de registro de emissor de valores mobiliários, assinado pelo diretor de relações com investidores, indicando a categoria de registro pretendida;”

Trata-se do presente requerimento de registro como emissor de valores mobiliários, ora submetido à apreciação de V. Sas., por meio do qual a Companhia requer o registro como emissora de valores mobiliários na categoria “A”, devidamente assinado pelo Sr. Guilherme Rosa Dias, Diretor de Relações com Investidores da Companhia.

“II – ata da assembleia geral que houver aprovado o pedido de registro ou documento equivalente, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima;”

A abertura de capital da Companhia e a submissão, à CVM, deste pedido de registro como emissor de valores mobiliários na categoria “A” foram aprovadas pelos acionistas da Companhia na AGE – Pedido de Registro.

A cópia da ata da AGE – Pedido de Registro, devidamente protocolada perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”), foi entregue por meio do Sistema Empresas.NET.

“III – ata da reunião do conselho de administração ou da assembleia geral que houver designado o diretor de relações com investidores ou documento equivalente, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima;”

A eleição do Sr. Guilherme Rosa Dias como Diretor de Relações com Investidores da Companhia, que assina este Pedido de Registro, foi aprovada na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 22 de setembro de 2023 (“RCA – Eleição DRI”).

A cópia da ata da RCA – Eleição DRI, devidamente protocolada perante a JUCERR, foi entregue por meio do Sistema Empresas.NET.

“IV – estatuto social, consolidado e atualizado, ou documento equivalente, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima, acompanhado de documento que comprove:

- a) aprovação dos acionistas, cotistas, cooperados ou pessoas equivalentes; e**
- b) aprovação prévia ou homologação do órgão regulador do mercado em que o emissor atue, quando tal ato administrativo seja necessário para a validade ou a eficácia do estatuto;”**

A cópia da versão consolidada e atualizada do Estatuto Social, conforme aprovada na AGE – Pedido de Registro, foi entregue por meio do Sistema Empresas.NET. Conforme já indicado acima, a ata da AGE – Pedido de Registro que o aprovou também foi disponibilizada por meio do Sistema Empresas.NET.

Tendo em vista que a validade do Estatuto Social da Companhia não depende de aprovação ou homologação de órgão regulador do mercado em que atua, não se aplica a este pedido o requerimento estabelecido pelo art. 1º, IV, “b”, do Anexo A à RCVM 80.

“V – formulário de referência apropriado para a categoria de registro pretendida;”

O Formulário de Referência da Companhia, preenchido em conformidade com as exigências da RCVM 80 aplicáveis aos emissores de valores mobiliários categoria “A”,

encontra-se disponível no Sistema Empresas.NET.

“VI – formulário cadastral;”

O Formulário Cadastral da Companhia, preenchido em conformidade com o previsto na RCV 80, foi disponibilizado por meio do Sistema Empresas.NET.

“VII – demonstrações financeiras referentes aos 3 (três) últimos exercícios sociais, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis ao emissor nos respectivos exercícios;”

Foram disponibilizadas, por meio do Sistema Empresas.NET, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 (“Demonstrações Financeiras 2020”), 31 de dezembro de 2021 (“Demonstrações Financeiras 2021”) e 31 de dezembro de 2022 (“Demonstrações Financeiras 2022”).

As Demonstrações Financeiras 2020 e as Demonstrações Financeiras 2021 foram elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis à Companhia nos respectivos exercícios.

As Demonstrações Financeiras 2022 foram elaboradas de acordo com os arts. 27 e 28 da RCV 80 e incluem o balanço patrimonial, demonstrativo de resultado e notas explicativas, e são acompanhadas dos documentos aplicáveis a que alude o art. 27, §1º, da RCV 80, a saber:

- (i) relatório da administração;
- (ii) relatório do auditor independente;
- (iii) declaração dos diretores da Companhia responsáveis por fazer elaborar as demonstrações financeiras nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram e discutiram as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes, informando sua concordância ou não com tais opiniões, e as razões em casos de discordância; e
- (iv) declaração dos diretores da Companhia responsáveis por fazer elaborar as demonstrações financeiras nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras.

Ressalta-se, ainda, que os demais documentos referidos no § 1º do art. 27 da RCV 80 não são aplicáveis à Companhia, tendo em vista que: (i) não há proposta de orçamento de capital preparada pela administração da Companhia; (ii) que o Comitê de

Auditoria da Companhia não é estatutário e, portanto, não há relatório do mencionado comitê; (iii) o Comitê de Auditoria não estatutário da Companhia não elaborou parecer sobre as demonstrações financeiras; e (iv) a Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

“VIII – demonstrações financeiras especialmente elaboradas para fins de registro, nos termos dos arts. 27 e 28 desta Resolução, referentes:

- a) ao último exercício social, desde que tais demonstrações reflitam, de maneira razoável, a estrutura patrimonial do emissor quando do protocolo do pedido de registro; ou**
- b) a data posterior, preferencialmente coincidente com a data de encerramento do último trimestre do exercício corrente, mas nunca anterior a 120 (cento e vinte) dias contados da data do protocolo do pedido de registro, caso:**
 - 1. tenha ocorrido alteração relevante na estrutura patrimonial do emissor após a data de encerramento do último exercício social; ou**
 - 2. o emissor tenha sido constituído no mesmo exercício do pedido de registro;”**

Nos termos do art. 1º, VIII do Anexo A da RCVM 80, acima transcrito, tendo em vista que não houve alteração relevante na estrutura patrimonial da Companhia após a data de encerramento do último exercício social, entende-se que as Demonstrações Financeiras 2022, elaboradas com a observância do disposto nos arts. 27 e 28 da RCVM 80 e entregues por meio do Sistema Empresas.NET, refletem adequadamente a estrutura patrimonial da Companhia.

“IX – comentários da administração sobre as diferenças das demonstrações financeiras relativas ao último exercício social apresentadas em conformidade com o inciso VII e aquelas apresentadas em conformidade com o inciso VIII, se for o caso;”

Considerando que, conforme exposto em relação aos incisos VII e VIII acima, as Demonstrações Financeiras 2022 refletem adequadamente a estrutura patrimonial da Companhia, o disposto no art. 1º, IX, do Anexo A da RCVM 80 não é aplicável ao presente requerimento.

“X – atas de todas as assembleias gerais de acionistas realizadas nos últimos 12 (doze) meses ou documentos equivalentes, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima;”

Em atendimento a este requerimento, são disponibilizadas eletronicamente, por meio do Sistema Empresas.NET, as cópias das seguintes atas das assembleias gerais de acionistas da Companhia, realizadas nos últimos 12 (doze) meses:

- (i) Ata da Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2023, devidamente registrada na JUCEMG; e
- (ii) Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 2 de outubro de 2023, devidamente protocolada na JUCEMG.

“XI – cópia dos acordos de acionistas ou de outros pactos sociais arquivados na sede do emissor;”

Foi disponibilizada, por meio do Sistema Empresas.NET, cópia do acordo de acionistas celebrado entre os acionistas da Companhia e arquivado na sede da Companhia, datado de 27 de julho de 2020.

“XII – cópia do contrato mantido com instituição para execução de serviço de valores mobiliários escriturais, se houver;”

O contrato de prestação de serviços de escrituração de ações a ser celebrado entre a Companhia e a instituição contratada para execução de serviço de valores mobiliários escriturais está sendo negociado e será apresentado oportunamente a esta D. CVM por meio do Sistema Empresas.NET.

“XIII – formulário de demonstrações financeiras padronizadas – DFP, referente ao último exercício social, elaborado com base nas demonstrações financeiras mencionadas no inciso VIII;”

O Formulário de Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, elaborado com base nas Demonstrações Financeiras 2022, foi disponibilizado eletronicamente no Sistema Empresas.NET.

“XIV – política de divulgação de informações, se houver;”

A Política de Divulgação de Informações da Companhia, aprovada na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 2 de outubro de 2023 (“RCA 02.10.23”), foi disponibilizada por meio do Sistema Empresas.NET.

“XV – formulário de informações trimestrais – ITR, nos termos do art. 31 da Resolução, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres do exercício social em curso, desde que transcorridos mais de 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre;”

Os formulários de informações trimestrais – ITR referentes aos períodos encerrados em 31 de março de 2023 e 30 de junho de 2023 foram disponibilizados por

meio do Sistema Empresas.NET e são acompanhados dos documentos aplicáveis a que alude o art. 31, §1º, da RCM 80, a saber:

- (i) relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM;
- (ii) declaração dos diretores da Companhia responsáveis por fazer elaborar as informações financeiras trimestrais nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram e discutiram as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes, informando sua concordância ou não com tais opiniões, e as razões em casos de discordância; e
- (iii) declaração dos diretores da Companhia responsáveis por fazer elaborar as informações financeiras trimestrais nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram, discutiram e concordam com as informações financeiras trimestrais.

“XVI – cópia dos termos de posse dos administradores do emissor, nos termos das normas específicas a respeito do assunto;”

Foram disponibilizadas por meio do Sistema Empresas.NET cópias dos termos de posse dos Diretores e dos membros do Conselho de Administração da Companhia, acompanhados das respectivas declarações de desimpedimento, observando o disposto na Lei das S.A. e na RCM 80.

“XVII – política de negociação de ações, se houver; e”

A Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia, aprovada na RCA 02.10.23, foi disponibilizada por meio do Sistema Empresas.NET.

“XVIII – declarações a respeito dos valores mobiliários do emissor detidos pelos administradores, membros do conselho fiscal, e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, nos termos das normas específicas a respeito do assunto”.

A Companhia disponibilizou, por meio do Sistema Empresas.NET, a declaração consolidada e as declarações individuais dos seus administradores a respeito dos valores mobiliários por eles detidos, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.

Sendo o que se tinha para o momento, a Companhia se coloca à disposição para prestação de quaisquer informações ou esclarecimentos adicionais e, por oportuno,

solicita a V.Sas. que todas as correspondências, ofícios e exigências que venham a ser expedidos por esta D. CVM com relação a este processo sejam encaminhados a:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

At.: Guilherme Rosa Dias

Rua Padre Marinho, n.º 37, 4.º andar, Sala 401

CEP30.140-040, Belo Horizonte, MG

Telefone: (31) 2537-8787

E-mail: guilherme.dias@brz.eng.br

STOCHE FORBES ADVOGADOS

At.: Bruna Pires de Campos Bellotto

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4100, 10º andar

CEP: 04.538-132, São Paulo, SP

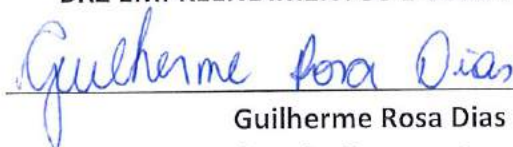
Telefone: (11) 3755-5400

E-mail: bbellotto@stoccheforbes.com.br

No aguardo da favorável manifestação dessa D. CVM, a Companhia aproveita a oportunidade para apresentar seus elevados votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.



Guilherme Rosa Dias

Diretor de Relações com Investidores

Comprovante de pagamento de boleto

Dados da conta debitada / Pagador Final

Agência/conta: 3102/22499-9 CPF/CNPJ: 04.065.053/0001-41 Empresa: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUC

Dados do pagamento

Identificação no meu comprovante:

		00190 00009 02940 985001 04837 074170 2 94880000482083
Beneficiário:	COMISSAO DE VALORES MOBILIARIO	CPF/CNPJ do beneficiário:
Razão Social:	COMISSAO DE VALORES MOBILIAR	29.507.878/0001-08
		Data de vencimento:
		29/09/2023
		Valor do boleto (R\$):
		4.820,83
		(-) Desconto (R\$):
		0,00
		(+) Mora/Multa (R\$):
		0,00
Pagador:	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUC	CPF/CNPJ do pagador:
		04.065.053/0001-41
		(=) Valor do pagamento (R\$):
		4.820,83
		Data de pagamento:
		27/09/2023
Autenticação mecânica		Pagamento realizado em espécie:
10B4B06491E8B673485334378BB7474588C06731		Não

Operação efetuada em 27/09/2023 às 16:43:58 via Sispag, CTRL 196302132000047.

Índice

Dados Cadastrais

Dados gerais	1
Endereço	2
Valores mobiliários	3
Auditor	4
Escriturador de ações	5
DRI ou pessoa equiparada	6

1. Dados gerais

Nome empresarial	BRZ Empreendimentos e Construções S.A.		
Data de início do nome empresarial	03/04/2019		
Tipo participante	Solicitante de Registro		
Nome empresarial anterior	BRZ Empreendimentos e Construções Ltda.		
Data de constituição	25/09/2000		
CNPJ	04.065.053/0001-41		
Código CVM	9547-8		
Data de registro CVM			
Situação do registro CVM	Em análise		
Data de início da situação			
País de origem	Brasil		
País onde valores mobiliários estão custodiados	Brasil		
Países estrangeiros em que os valores mobiliários são admitidos a negociação			
	País	Data de Admissão	
Sector de atividade	Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração		
Descrição da atividade	Incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias de imóveis próprios ou de terceiros.		
Categoria do emissor	Categoria A		
Data Registro na Atual Categoria			
Situação do emissor	Fase Operacional		
Data de início da situação	25/09/2000		
Espécie de controle acionário	Privado		
Data da última alteração do controle acionário	15/07/2022		
Data da última alteração do exercício social			
Dia/Mês encerramento do exercício social	31/12		
Página emissor na rede mundial de computadores	https://brzempreendimentos.com/		
Canais nos quais emissor divulga suas informações			
	Nome canais nos quais o emissor divulga suas informações	UF	
	Diário Oficial do Estado de Minas Gerais	MG	
	Jornal hoje em dia	MG	
	www.valor.com.br/valor-ri	MG	

2. Endereço

Endereço para correspondência

Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, Brasil, CEP 30140040, Telefone (31) 2537-8787, E-mail guilherme.dias@brz.eng.br / ri@brz.eng.br

Endereço Sede

Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, Brasil, CEP 30140040, Telefone (31) 2537-8787, E-mail guilherme.dias@brz.eng.br / ri@brz.eng.br

3. Valores mobiliários

Ações Ordinárias

		Listagem			Negociação	
Mercado neg	Entidade adm. de	Início	Fim	Segmento de ne	Início	Fim
Código de negociação		Composição dos BDRs/Units		Classe de ação preferencial		

4. Auditor

Possui auditor?	SIM
Código CVM	418-9
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA
CPF/CNPJ	57.755.217/0001-29
Período de prestação de serviço	01/01/2023

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF
Anderson Luiz de Menezes	01/01/2023	592.364.006-63

5. Escriturador de ações

6. DRI ou pessoa equiparada

Nome	Guilherme Rosa Dias
	Diretor de Relações com Investidores
CPF/CNPJ	061.222.396-58
Endereço de correspondência	Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, Brasil, CEP 30140-040, Telefone (31) 25378787, E-mail guilherme.dias@brz.eng.br / ri@brz.eng.br
Data de início da atuação	02/10/2023
Data de término de atuação	



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DESPACHO - SEP

À GEA-1, para providências, inclusive com relação às informações inseridas no SIC.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Soares Vieira, Superintendente**, em 10/10/2023, às 12:17, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1898351** e o código CRC **9C62DF9A**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1898351** and the "Código CRC" **9C62DF9A**.*

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	7
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	9
1.5 Principais clientes	29
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	30
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	41
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	42
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	43
1.10 Informações de sociedade de economia mista	46
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	47
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	48
1.13 Acordos de acionistas	49
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	50
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	51
1.16 Outras informações relevantes	52
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	53
2.2 Resultados operacional e financeiro	75
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	78
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	81
2.5 Medições não contábeis	82
2.6 Eventos subsequentes as DFs	89
2.7 Destinação de resultados	90
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	95
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	97
2.10 Planos de negócios	98
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	100
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	101
3.2 Acompanhamento das projeções	102

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	103
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	149
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	150
4.4 Processos não sigilosos relevantes	155
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	161
4.6 Processos sigilosos relevantes	162
4.7 Outras contingências relevantes	163
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	165
5.2 Descrição dos controles internos	174
5.3 Programa de integridade	178
5.4 Alterações significativas	183
5.5 Outras informações relevantes	184
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	185
6.3 Distribuição de capital	189
6.4 Participação em sociedades	190
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	191
6.6 Outras informações relevantes	193
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	194
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	199
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	200
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	202
7.4 Composição dos comitês	206
7.5 Relações familiares	209
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	212
7.7 Acordos/seguros de administradores	214
7.8 Outras informações relevantes	215
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	216

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	225
8.3 Remuneração variável	229
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	231
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	232
8.6 Outorga de opções de compra de ações	233
8.7 Opções em aberto	234
8.8 Opções exercidas e ações entregues	235
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	236
8.10 Outorga de ações	237
8.11 Ações entregues	238
8.12 Precificação das ações/opções	239
8.13 Participações detidas por órgão	240
8.14 Planos de previdência	241
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	242
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	243
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	244
8.18 Remuneração - Outras funções	245
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	246
8.20 Outras informações relevantes	247
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	248
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	250
9.4 Outras informações relevantes	251
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	252
10.1 Descrição dos recursos humanos	253
10.2 Alterações relevantes	254
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	255
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	258
10.5 Outras informações relevantes	259
11. Transações com partes relacionadas	
11.1 Regras, políticas e práticas	260

Índice

11.2 Transações com partes relacionadas	262
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	264
11.3 Outras informações relevantes	265
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	266
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	268
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	269
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	271
12.5 Mercados de negociação no Brasil	272
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	273
12.7 Títulos emitidos no exterior	274
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	275
12.9 Outras informações relevantes	276
13. Responsáveis pelo formulário	
13.0 Identificação	279
13.1 Declaração do diretor presidente	280
13.2 Declaração do diretor de relações com investidores	281

1.1 Histórico do emissor

1. ATIVIDADES DO EMISSOR

1.1. Descrever sumariamente o histórico do emissor

A BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, que opera nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro. Fundada em 2000, teve sua estrutura de controle alterada em 2010, com a gestão realizada pela família Tolentino e novamente em 2022, com a saída do JME Participações.

A Companhia deu início às suas atividades no setor de construção imobiliária em 2010, no município de Pouso Alegre, com o lançamento do empreendimento Portal Bela Vista. Em 2012, expandiu suas operações com o lançamento do empreendimento Portal Belvedere na cidade de Divinópolis, ambos no estado de Minas Gerais. No ano seguinte, em 2013, a Companhia ingressou no mercado paulista, na cidade de Hortolândia, localizada na região metropolitana de Campinas.

Visando consolidar sua presença no mercado paulista, a Companhia investiu na expansão para a região de Sorocaba em 2014, com empreendimentos na cidade de Tatuí. Nesse mesmo ano, impulsionada pelo seu crescimento e visando adotar práticas de compliance financeiro, a Companhia passou a contar com serviços de auditoria independente contábil para suas Demonstrações Financeiras.

No ano de 2015, a Companhia continuou sua expansão, lançando empreendimentos na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, e na cidade de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro. Em 2017, a Companhia expandiu seus empreendimentos para cidade de Sumaré, no Estado de São Paulo.

A busca por novos mercados persistiu, levando a Companhia a iniciar empreendimentos na cidade de Araras, Estado de São Paulo. A Companhia estruturou seu processo de crescimento contínuo por meio da exploração de novos mercados.

No ano de 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida completou 10 (dez) anos. Como resultado, a Companhia produziu 8.848 (oito mil, oitocentas e quarenta e oito) unidades no ano, representando um crescimento de 29% (vinte e nove por cento) em relação ao ano anterior, e expandiu sua participação no mercado, entrando em 5 (cinco) novas cidades nos 3 (três) estados de atuação da Companhia (Barretos, Mogi Guaçu, Petrópolis, Duque de Caxias e Patos de Minas). Também em 2019, a estrutura societária da Companhia foi alterada, deixando de ser uma sociedade limitada e se transformando em uma sociedade por ações de capital fechado.

1.1 Histórico do emissor

No ano de 2020, a Companhia iniciou suas atividades em mais 2 (dois) municípios do Estado de Minas Gerais – Extrema e Poços de Caldas. Nesse mesmo ano, a Companhia atingiu a marca de 10 mil unidades entregues.

Em 2021, houve a expansão para as cidades de Leme, Limeira e Araraquara, fortalecendo a presença da marca no Estado de São Paulo.

Em 2022, ocorreu o lançamento do primeiro empreendimento na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, e em Congonhal, Estado de Minas Gerais. Neste mesmo ano, a Companhia lançou o seu 100º empreendimento, realizado via Metaverso.

Até junho de 2023, estavam em construção 6.423 (seis mil, quatrocentas e vinte e três) unidades. A Companhia já registrou um total de 29.435 (vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco) unidades vendidas, sendo 2.111 (duas mil, cento e onze) nos seis primeiros meses de 2023. No primeiro semestre de 2023, a Companhia entregou 3.204 (três mil, duzentas e quatro) novas unidades perfazendo 23.890 (vinte e três mil, oitocentas e noventa) unidades entregues desde o início das operações.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Objeto Social da Companhia

O objetivo social da Companhia é:

- (a) incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros;
- (b) administração de bens próprios;
- (c) prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos;
- (d) locação e administração de bens móveis;
- (e) participação em outras sociedades, associações, consórcios e/ou entidades, na qualidade de sócia, acionista, consorciada, ou qualquer outra participação, com atividades coincidentes ou não com as da Companhia;
- (f) prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins;
- (g) compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e
- (h) realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

VISÃO GERAL DA COMPANHIA

A Companhia acredita ser uma das mais relevantes construtoras do mercado imobiliário brasileiro com atuação nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, com foco na incorporação e construção de empreendimentos residenciais voltados para atender às demandas de habitação econômica do Programa Minha Casa Minha Vida (“PMCMV”) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

Em razão dos resultados da Companhia conquistados em seu setor de atuação, em 2023, a BRZ foi indicada ao “Prêmio Reclame Aqui 2023”, na categoria “Casa e Construção”. A Companhia também foi a 11ª colocada no Ranking Nacional 2023 da construção imobiliária, conforme a revista “O Empreiteiro”.

A Companhia acredita que seus empreendimentos atendem às necessidades do seu público-alvo, que compreende famílias enquadradas nas faixas 1, 2 e 3 do PMCMV, ou seja, famílias com renda mensal de até R\$2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais), R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), e R\$8.000,00 (oito mil reais), respectivamente, bem como famílias com renda média mensal de, no mínimo, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que buscam financiamento por meio do SBPE

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

A Companhia está envolvida em todas as etapas de desenvolvimento dos empreendimentos, desde a identificação, avaliação e aquisição dos terrenos até a elaboração dos projetos, construção dos empreendimentos, venda das unidades construídas e pós-venda. Todo o processo de desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia está interligado, o que garante melhor gerenciamento e controle das etapas desse processo e a otimização dos custos da Companhia, permitindo a entrega de empreendimentos a preços acessíveis, dentro dos prazos contratualmente acordados.

A Companhia busca oferecer uma experiência diferenciada para seus clientes e de maneira acessível. Os empreendimentos da Companhia compreendem torres residenciais entre 4 (quatro) e 15 (quinze) andares, em localizações estratégicas, com unidades tipicamente entre 45 a 59 m², que se destacam por seu projeto arquitetônico moderno, com qualidade nos detalhes, tais como área de lazer entregue mobiliada, equipada e decorada, condomínios com elevadores, guaritas 24 (vinte e quatro) horas, vagas de garagem, piscinas, salões de festas mobiliados com móveis de alta qualidade, quadras esportivas com dimensões regulamentadas, playground e projetos de arquitetura e paisagismos que buscam valorizar o condomínio e promover o bem-estar dos moradores, além de iniciativas de inovação provenientes da parceria com a Housi para os empreendimentos lançados a partir de 2022, oferecendo, aos moradores, serviços de carro elétrico compartilhado, bike compartilhada, vending machine, empório, pet care, lavanderia, dentre outras comodidades.

A Companhia está presente em 27 cidades, usualmente cidades médias com mais de 100 mil habitantes e localização que a Companhia considera estratégica, nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, com mais de 110 empreendimentos no portfólio. Com a experiência adquirida no desenvolvimento de suas atividades nesses locais, a Companhia busca sempre expandir sua área de atuação para entregar seus empreendimentos para um número cada vez maior de brasileiros, especialmente nas regiões onde já tem atuação.

Como parte da sua estratégia de crescimento, a Companhia busca manter e aumentar sua presença nos estados onde já desenvolveu suas atividades, o que garante um processo de expansão orgânico e com o aproveitamento de sinergias operacionais, permitindo uma penetração regional que julgamos adequada, visando atender às necessidades daquelas regiões e daqueles clientes com os quais já tem relacionamento. Estes fatores combinados resultam em redução de custos e ganhos de escala na construção dos empreendimentos da Companhia.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Em razão do modelo de negócio e setor de atuação da Companhia voltados para o público de menor renda, uma parte do risco de inadimplemento dos clientes da Companhia é assumida pela Caixa Econômica Federal ("Caixa"), até o limite dos valores por ela financiados (que representam atualmente, em média, 81% do valor total de venda dos imóveis), no ato da venda dos imóveis. Tais financiamentos são realizados com recursos do Fundo de Garantia sobre o Tempo de Serviço (FGTS), com a menor taxa de juros do mercado e prestações que são usualmente menores que o valor de um aluguel de imóvel de padrão similar.

Uma vez atingida a demanda mínima por unidades vendidas estabelecida pela Caixa em determinado empreendimento, que costuma ser, em média, 40% do total de unidades do respectivo empreendimento ("Demanda Mínima") e formalizados junto à Caixa os respectivos instrumentos de financiamento de tais unidades ("Repasse Caixa"), a Caixa inicia as medições no empreendimento com base na evolução das obras e realiza os desembolsos dos valores financiados em favor da Companhia, de acordo com tais medições e com o volume de unidades vendidas.

Em razão desse modelo, além de diminuir sua exposição ao risco de inadimplência dos clientes, a Companhia consegue realizar o recebimento de 100% do valor financiado pela Caixa durante o período de construção, fortalecendo sua posição de caixa e reduzindo a necessidade de investimento de capital próprio nos empreendimentos.

Com relação aos valores devidos à Companhia diretamente pelos clientes (ou seja, as parcelas não financiadas pela Caixa), a Companhia mantém um contínuo controle realizado pela área de Gestão de Contratos de Clientes, que é responsável pelo acompanhamento dos pagamentos e eventuais cobranças dos clientes. Em 30 de junho de 2023, a taxa de inadimplemento da Companhia por prazos superiores a 90 (noventa) dias era de 11,5% comparado com 10,2% em 31 de dezembro de 2022.

Focada sempre no plano estratégico de crescimento, a Companhia aproveita o atual momento do setor imobiliário (em especial o setor de moradia de baixa renda), impulsionado pelas contínuas reduções da taxa básica de juros e aumento da demanda por crédito, para expandir as atividades da Companhia nas regiões em que já atua, de forma a manter sua estratégia de atuação e especialização regional, bem como expandir seu banco de terrenos (*landbank*) em localidades estratégicas. A Companhia acredita que sua especialidade regional permite obter vantagens competitivas em relação aos seus competidores, usualmente construtoras regionais e com menor nível de profissionalização.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Atualmente, com base: (i) nas opções de compra de terrenos que a Companhia tem contratadas junto a diversos proprietários em regiões onde já atua, (ii) no potencial construtivo desses terrenos (calculado de acordo com a sua metragem) e (iii) no preço de venda estratégico das unidades a serem construídas nesses terrenos estimado pela Companhia com base nas avaliações da Caixa para tais regiões, a Companhia possui aproximadamente R\$9,3 bilhões em potencial de valor geral de venda (VGV) a ser lançado em suas regiões de atuação, por meio da construção de aproximadamente 43 mil unidades para lançamento nos próximos 4 a 5 anos (sendo 8% localizadas no estado de Minas Gerais, 77% localizadas no estado de São Paulo e 16% localizadas no estado do Rio de Janeiro).

A Companhia acredita que todos esses esforços, aliados a uma administração composta por profissionais qualificados e com experiência no mercado, garantem um cenário propício para seu crescimento nos próximos anos.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3. Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações:

a. produtos e serviços comercializados

A Companhia atua nos setores de incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, sendo uma construtora que atua no segmento operacional de desenvolvimento de empreendimentos populares para comercialização nos termos das faixas 1, 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual compreendem torres residenciais entre 4 (quatro) e 14 (quatorze) andares voltados para um público-alvo formado por famílias cuja renda mensal soma até R\$8.000,00, localizados principalmente nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

Os empreendimentos da Companhia se destacam por sua qualidade premium, com projeto arquitetônico moderno e diferenciado, apartamentos de dois quartos com altos padrões de acabamento, área de lazer completa com piscina e quadra e entregue com toda estrutura e mobília necessárias, projeto de paisagismo, vagas de garagem para moradores e condomínios fechados com guarita 24h, garantindo a segurança dos moradores.

Ainda, como os empreendimentos da Companhia estão enquadrados na faixa premium do Programa Minha Casa Minha Vida, os clientes podem usufruir de pacotes exclusivos e vantagens econômicas para adquirir as unidades, contribuindo para a atratividade dos empreendimentos.

Para mais informações e detalhes sobre os produtos e serviços comercializados, ver o item 1.3 deste Formulário de Referência.

b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários populares e de serviços correlatos, de modo que toda a sua receita líquida decorre deste único segmento, conforme tabela abaixo:

(em R\$ mil)	30/06/23	%	30/06/22	%	31/12/22	%	31/12/21	%	31/12/20	%
Receita operacional	291.977	100%	428.400	100%	869.092	100%	716.330	100%	602.448	100%
líquida										

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

c. lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

A Companhia atua exclusivamente no segmento de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários populares e de serviços correlatos, de modo que todo o seu lucro líquido decorre deste segmento, conforme tabela abaixo:

(em R\$ mil)	30/06/23	%	30/06/22	%	31/12/22	%	31/12/21	%	31/12/20	%
Lucro Líquido	(32.200)	(11,0%)	35.357	8,2%	25.374	2,9%	25.668	3,6%	93.872	15,6%

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4. Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

a. características do processo de produção

A Companhia atualmente possui empreendimentos em Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, totalizando 110 empreendimentos lançados em 27 cidades diferentes.

CIDADE	ESTADO	Total
Hortolândia	SP	18
Pouso Alegre	MG	16
Divinópolis	MG	10
Varginha	MG	8
Tatuí	SP	7
Itaboraí	RJ	6
Araras	SP	5
Duque de Caxias	RJ	5
Mogi Guaçu	SP	5
Barretos	SP	4
Sumaré	SP	4
Poços de Caldas	MG	3
Ribeirão Preto	SP	3
Araraquara	SP	2
Extrema	MG	2
Itaguara	MG	2
Sarzedo	MG	2
Congonhal	MG	1
Itaguaí	RJ	1
Justinópolis	MG	1
Leme	SP	1
Limeira	SP	1
Patos de Minas	MG	1
Petrópolis	RJ	1
Santa Bárbara d'Oeste	SP	1

O ciclo do negócio de incorporação e construção de empreendimentos pela Companhia dura, em média, 15 meses após o início dos trabalhos nos canteiros de obras. Tais prazos podem variar em cada região de atuação devido às condições meteorológicas.

As etapas envolvidas para a construção e desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia, que caracterizam o processo de produção da Companhia, são: (i) identificação, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) elaboração dos projetos e obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais; e (iii) construção dos empreendimentos.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Identificação, avaliação e aquisição de terrenos

O início do processo de produção da Companhia se dá com a identificação, avaliação e aquisição de terrenos para seus empreendimentos.

A Companhia possui uma estrutura descentralizada, formada por superintendências regionais, o que agiliza o processo de aprovação, que passa a ser dividido por regiões de atuação da Companhia. As superintendências regionais são responsáveis pelo estudo dos investimentos, captação e análise de viabilidade dos novos terrenos, e, ainda, pelo contato direto com os terrenistas.

O processo de incorporação se inicia com a captação do terreno. A Companhia realiza grande parte das transações para aquisição dos terrenos por meio de permutas com os antigos proprietários, sendo essas negociações realizadas diretamente com as superintendências regionais, revisadas pelo setor Jurídico e aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia.

Para aquisição de terrenos, é realizado um estudo de viabilidade econômica financeira e de mercado, que leva em consideração a localização, a forma de aquisição do terreno, o produto pretendido, o preço de venda estimado e o custo de construção. Tal estudo irá definir a viabilidade do terreno para a implementação de um empreendimento. Quando necessário, são realizadas pesquisas quantitativas e qualitativas na região, além de pesquisas de indicadores socioeconômicos. A execução dos empreendimentos está condicionada à aprovação do comitê de viabilidade, com representantes das áreas de engenharia, superintendência, marketing, comercial e diretorias executivas da Companhia.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

O processo de abertura de uma nova Superintendência Regional, bem como a definição da localização para desenvolvimento dos próximos empreendimentos da Companhia, considera: (i) proximidade de, pelo menos, uma cidade satélite ou metrópole de referência; (ii) cidades/clusters com concentração de universidades ou de indústrias; (iii) alinhamento junto ao poder público sobre o interesse em receber projetos de moradia de baixa renda em sua cidade; (iv) identificação da demanda por moradias de baixa renda na cidade; e (v) preços atrativos nas potenciais regiões onde a Companhia pretende atuar.

Elaboração dos projetos e obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

Para todos os empreendimentos da Companhia são realizados projetos arquitetônicos e de engenharia, que definirão os parâmetros da construção, que serão aprovados pela prefeitura local e utilizados para aprovação da viabilidade, processo de incorporação e prazo de construção. Os projetos são concebidos dentro da Companhia, o que os torna mais padronizados, econômicos e com uma maior previsibilidade do prazo para entrega. Estes projetos são avaliados pela Comissão de Viabilidade, com integrantes dos setores comercial, marketing, orçamento, engenheiro da obra, superintendente da regional e um responsável do conselho de administração.

Para iniciar o processo de construção é necessária a obtenção de licenças e autorizações de órgãos municipais, estaduais e federais, relacionadas à construção, retificação, planejamento e questões ambientais.

A Companhia obtém todas as licenças e autorizações necessárias para os seus empreendimentos imobiliários, observadas a fase de desenvolvimento de cada empreendimento. Para garantir a conformidade e a regularidade de seus empreendimentos com as normas, licenças e autorizações necessárias, a Companhia possui o programa de Gestão de Auditorias da Qualidade, onde são executadas auditorias internas anuais, com o objetivo de determinar se o Sistema de Gestão de Qualidade da Companhia está em conformidade com as disposições e requisitos necessários.

O programa de auditoria de qualidade é realizado pela Gerência de Qualidade da Companhia, considerando a situação e a importância dos processos e das áreas a serem auditadas, bem como o resultado de auditorias anteriores. O responsável pela área a ser auditada, juntamente com a Gerente da Qualidade, é responsável por assegurar que as ações para eliminar as não conformidades e suas causas sejam tomadas imediatamente, de forma a garantir a conformidade dos empreendimentos da Companhia com os requisitos da legislação aplicável.

Construção dos empreendimentos

A Companhia possui equipe própria de projetistas e engenheiros de planejamento e de orçamento responsáveis por assegurar a entrega de todos os empreendimentos da Companhia dentro dos prazos originalmente previstos e com os controles e qualidade necessários. A equipe técnica da

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Companhia é, em grande parte, formada internamente e com experiência superior a 10 (dez) anos no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais. Parte da equipe de empreiteiros da Companhia é terceirizada, principalmente aqueles responsáveis pelos serviços especializados, sendo que todos os canteiros de obras dos empreendimentos da Companhia contam com uma equipe interna de engenharia com o objetivo de supervisionar a atuação dos empreiteiros terceirizados.

O time de profissionais da Companhia possui experiência no mercado e é qualificado para construir empreendimentos em grande escala, mantendo elevados padrões de qualidade. De forma a tornar as construções mais eficientes, a Companhia possui equipes especializadas divididas por superintendências regionais de acordo com a localidade de cada um dos empreendimentos. A Companhia acredita que a divisão por regiões é capaz aumentar a eficiência da obra, uma vez que a equipe possui um conhecimento aprofundado da demanda e das especificidades da área onde o empreendimento será construído, trazendo uma expertise local relevante.

O processo de gestão de qualidade da Companhia foi responsável por trazer melhorias significativas no processo construtivo, por meio da implementação de medidas preventivas e corretivas e do acompanhamento permanente de inconformidades, e, ainda, foi certificado com o SiAC/PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat) Nível A e a ABNT NBR ISO-9001.

Os empreendimentos da Companhia são, em grande parte, concluídos dentro de um prazo de 15 meses. O curto prazo de construção se dá pela utilização de alvenaria estrutural nos projetos da Companhia, bem como pelo modelo logístico baseado na contratação de mão-de-obra e insumos na pré-execução da obra.

As obras da Companhia são realizadas através do Regime de Patrimônio de Afetação, introduzido no Direito positivo brasileiro pela Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001 para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção e aperfeiçoar as relações jurídicas e econômicas entre esses adquirentes, o incorporador e o agente financiador da obra e, principalmente, obter a confiança dos consumidores no mercado imobiliário.

A Companhia utiliza o formato de contrato SPE (Sociedade de Propósito Específico). As SPEs são reguladas pelo Código Civil, especificamente pelos artigos 986 a 990. A Lei nº 10.406/2002, que instituiu o Código Civil brasileiro, estabelece que a SPE é uma sociedade empresarial, ou seja, uma forma de empresa que tem o objetivo de explorar atividades econômicas de forma organizada. No entanto, o seu funcionamento difere de outras formas de sociedades empresariais, pois a SPE é criada com o propósito de realizar um empreendimento específico, como a construção de um edifício, a exploração de uma mina, ou qualquer outro projeto determinado.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Em alguns casos, a Companhia utiliza o formato de SCP (Sociedade em Conta de Participação). Este tipo societário é regulado pelo Código Civil brasileiro, instituído pela Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) nos seus artigos 991 a 996, no qual a atividade que estabelece o objeto social é exercida pela Companhia, em seu nome e sob sua própria e exclusiva responsabilidade. Neste caso, os demais sócios apenas participam dos resultados gerados.

Abaixo, segue tabela com os principais empreendimentos, em 30 de junho de 2023, para o desenvolvimento do negócio da Companhia:

Empreendimentos	Tipo	Participação BRZ (%)
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	SPE	100%
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	SPE	100%
PORTAL VILA DAS FLORES	SPE	100%
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	SPE	100%
PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS	SPE	100%
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	SCP	70%
PORTAL JARDINS DE GILLY	SPE	100%
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	SPE	100%
PORTAL BEGÔNIAS DO CAMPO	SPE	100%
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	SPE	100%

Em 30 de junho de 2023 foi registrado um crédito com as partes relacionadas, no valor de R\$ 42.628, referente a transações com sócios participantes das SCPs, as quais serão pagas à BRZ.

As atividades da Companhia podem ser impactadas por eventuais decisões do Poder Público que restrinjam a utilização dos imóveis de sua propriedade ou por alterações na legislação aplicável a seu processo de produção e, consequentemente, tais fatos poderão gerar a paralisação das atividades desenvolvidas pela Companhia.

Para maiores informações a respeito dos fatores de risco envolvidos no processo de produção da Companhia e que podem afetar a sua capacidade de produção, ver Item 4.1 deste Formulário de Referência.

b. características do processo de distribuição

Vendas e marketing

Durante o estudo de viabilidade dos empreendimentos da Companhia são realizados estudos mercadológicos na região de cada empreendimento, considerando os principais requisitos dos clientes, capacidade de pagamento e mercado consumidor.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

As campanhas de marketing são iniciadas após a obtenção do memorial de incorporação com o Registro de Incorporação do empreendimento em questão, conforme prevê a legislação, e têm seu esforço concentrado no período de lançamento do empreendimento. A publicidade é focada no público alvo dos locais de atuação, com ênfase nas características premium, nos preços e nas condições de financiamento dos empreendimentos da Companhia.

A Companhia possui uma marca regionalizada e fortemente desenvolvida e a marca corporativa é trabalhada nacionalmente através das mídias sociais e dos relatos de satisfação dos clientes.

Atualmente, os esforços de venda e marketing dos empreendimentos da Companhia são realizados por uma equipe própria e por imobiliárias parceiras, totalizando mais de 800 corretores. Dessa maneira, a Companhia consegue ampliar seu alcance no mercado e aumentar a competitividade. Todo o mapeamento de vendas é realizado de maneira online, garantindo agilidade no processo de venda e garantia de registro de todo o histórico do cliente. Também são realizadas vendas em um processo 100% online, com visita guiada ao estande de vendas e ao apartamento decorado, entrega de documentos, simulação de financiamento e assinatura de contrato por meios digitais.

Durante todo o processo de vendas o cliente é acompanhado por um corretor exclusivo e, em cada estande de venda há um supervisor da Companhia para garantir a qualidade do atendimento ao cliente. Após a manifestação do interesse do cliente, a sua documentação inicial é encaminhada ao CCA (Correspondente Caixa Aqui), responsável pela simulação de financiamento. A Companhia possui forte parceria com a Caixa Econômica Federal, o que possibilita uma aproximação com os valores a serem financiados pelo banco, garantindo maior previsibilidade da situação de crédito do cliente e, consequentemente, menor número de distratos. Após aprovadas as condições de pagamento por todas as partes, o contrato é assinado.

A Companhia assegura o acompanhamento total do cliente por meio do corretor exclusivo e o supervisor de vendas, atrelando a bonificação do corretor às assinaturas do contrato de Promessa de Compra e Venda e de repasse ao agente financiador, sendo pagos valores complementares a cada fase de desenvolvimento do processo.

A Companhia realiza pesquisas de satisfação com os consumidores tanto no ato da entrega das unidades habitacionais, quanto após 180 dias, com a finalidade de mensurar a satisfação do morador com o apartamento adquirido e obter sugestões de melhoria a serem aplicadas nos próximos empreendimentos da Companhia. As pesquisas de satisfação realizadas também são aproveitadas pela equipe de marketing da Companhia para realizar campanhas periódicas incentivando a indicação de clientes através do programa “Apaixonados BRZ”, amplamente divulgado nas redes sociais, e que incentiva os clientes que já possuem um apartamento da Companhia a indicar um possível comprador. O cliente que se cadastrar no programa receberá um link para divulgação nas redes sociais e, caso a negociação com o possível comprador se conclua, o cliente que indicou receberá uma premiação no valor de R\$ 500,00 para utilizar da forma que desejar. Com esse programa, além da satisfação e fidelização do cliente, há uma grande divulgação da marca para um novo público.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Financiamento a Clientes



O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com financiamento na planta e voltado à população com renda familiar de até R\$8.000,00, dessa forma, a disponibilidade de crédito no mercado imobiliário é fator essencial para o negócio da Companhia. Com isso, a Companhia busca diversificar suas fontes financiadoras, construindo empreendimentos que atendam tanto ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo quanto ao Programa Minha Casa Minha Vida, possuindo como principal parceira a Caixa Econômica Federal.

No modelo de negócios da Companhia o cliente pode optar por firmar um contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”, “repasse” ou “agregação”) com instituição financeira, o qual será composto por recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. 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 bancário, o imóvel é fiduciariamente alienado em favor da respectiva instituição financeira. A liberação dos recursos pelo banco financiador à Companhia é atrelada ao andamento das obras do empreendimento, medido com base no percentual de medição conforme o cronograma físico- financeiro. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira.

Na aquisição de um imóvel a Companhia busca clientes com boa capacidade de pagamento e/ou financiamento. Antes da assinatura do contrato de Promessa de Compra e Venda, o cliente opta pela realização de análise prévia de crédito, para posterior repasse ao banco financiador e pode optar por duas fontes de financiamento:

Financiamento bancário: normalmente realizado junto à CAIXA, o cliente tem suas condições de crédito aprovadas no momento da compra. Após aprovado o lançamento da aquisição e o processo de financiamento bancário, o cliente pode utilizar os valores do seu Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para o adimplemento das parcelas. A Companhia recebe até 95% do Valor Geral de Vendas (VGV) durante as obras, diminuindo a necessidade de capital de giro, sendo que os 5% restantes são recebidos após a obtenção das documentações finais. A CAIXA disponibiliza ainda o crédito das unidades não vendidas, denominado Apoio à Produção e contabilizado como dívida no balanço.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Financiamento próprio: em casos de não aprovação do financiamento ou de compra de imóvel para investimento, não há financiamento bancário. Nesse caso, o valor é integralmente pago pelo cliente à construtora. Nesses casos, a unidade habitacional permanece como garantia real do pagamento integral do valor à Companhia e, ainda, o número de parcelas deve ser inferior ao prazo de construção do empreendimento. Nesses casos, a Companhia possui o setor de Gestão de Contrato de Clientes para monitorar e reduzir os índices de inadimplência. Além disso, o contrato contempla cláusulas de reajuste para parcelas após a entrega das chaves.

O cliente pode, ainda, utilizar as duas formas de financiamento acima indicadas, quando parte do valor da unidade habitacional será financiado com um banco e o restante com a Companhia por meio do financiamento próprio.

c. características dos mercados de atuação, em especial:

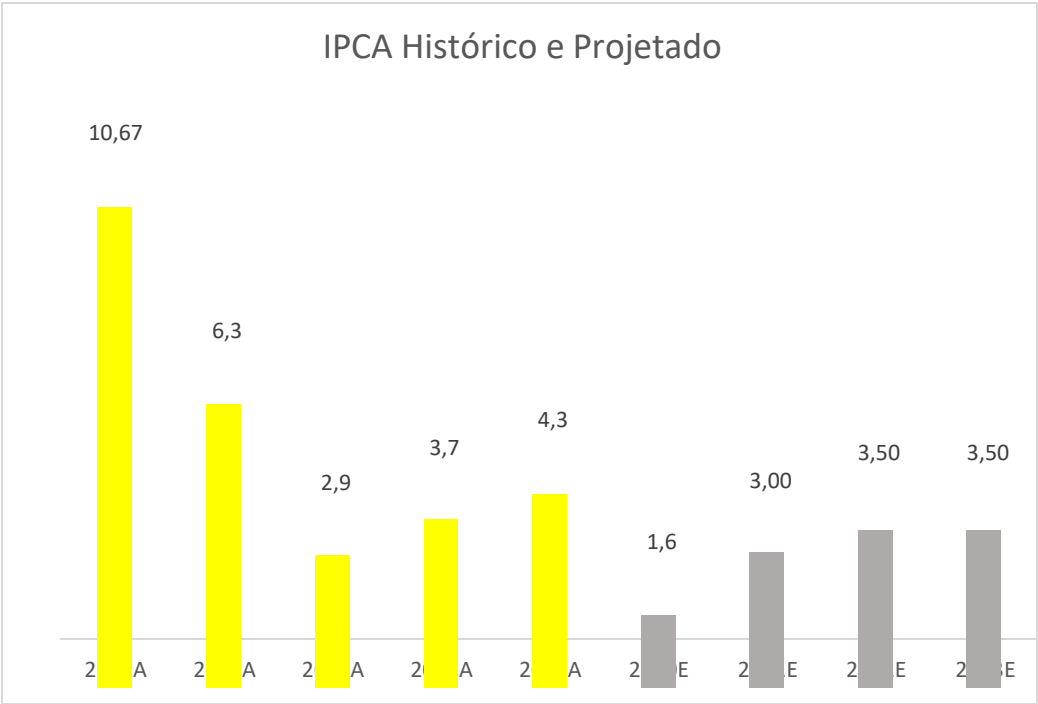
Perspectiva da economia brasileira

Com relação a 2020, a expectativa de crescimento do PIB acabou não se concretizando, principalmente devido aos impactos causados pelo isolamento social, medida utilizada para atenuar os a propagação do Coronavírus (COVID-19). Em relação aos anos de 2021 e 2022, houve o crescimento do PIB de 2,2% e 2,9%, respectivamente.

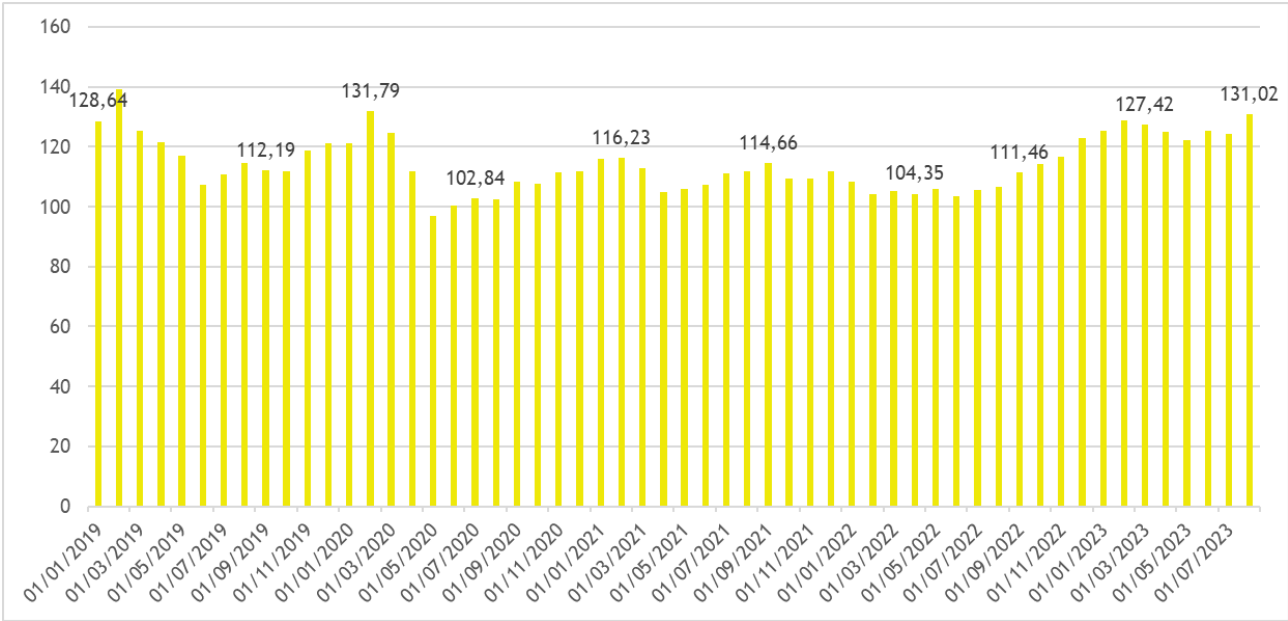
A perspectiva para o ano de 2023 é de um crescimento de 3,2%.

	PIB anual	IPCA
2015	-3,5	10,67%
2016	-3,3	6,29%
2017	1,3	2,95%
2018	1,3	3,75%
2019	1,1	4,31%
2020	-3,3	4,52%
2021	2,2	10,06%
2022	2,9	5,79%
2023P	3,2	4,93%

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Fonte: IBGE e Expectativa no Relatório Focus (02/10/2023)



Fonte: BCB

Setor Imobiliário no Brasil

O mercado imobiliário no Brasil vem se transformando nas últimas décadas com o fortalecimento do mercado de capitais local, desenvolvimentos regulatórios e melhorias macroeconômicas significativas. No mercado de capitais, o setor da construção civil captou em torno de R\$30 bilhões entre 2005 e fevereiro/2020, segundo dados da B3.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Ao longo dos últimos anos, o crescimento do setor imobiliário foi impulsionado com a criação da alienação fiduciária de bens imóveis, a queda da taxa de juros e criação de programas governamentais como o Programa Minha Casa Minha Vida. A que a aquisição imobiliária no Brasil está intimamente ligada à oferta de crédito imobiliário, principalmente relacionado ao Sistema Financeiro de habitação (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Estes sistemas se diferenciam, sobretudo, em relação:

Às fontes de recursos: o SFH utiliza recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), já o SFI se vale de outras fontes de recursos captados pelo sistema bancário;

À característica do imóvel financiado: o SFH é um sistema concentrado no financiamento de imóveis residenciais e o SFI conta com financiamento de outros tipos de imóveis, tais como os comerciais;

Ao valor dos imóveis financiados: o SFH admite financiamento de imóveis com valor de até R\$1,5 milhão e no SFI não há limite para o valor do imóvel a ser financiado; e

À finalidade do financiamento: O SFH destina-se a facilitar e a promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, e o SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral.

O SBPE tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, por meio da captação e do direcionamento dos recursos depositados em poupança, que é integrado bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as caixas econômicas, as sociedades de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimo. O financiamento com recursos do FGTS visa facilitar a aquisição de imóveis residenciais às famílias com renda bruta mensal de até R\$ 8.000,00, no âmbito dos programas de habitação popular, e de até R\$ 9.000,00, para as demais operações habitacionais.

Já o Programa Minha Casa, Minha Vida é uma iniciativa do Governo Federal para o acesso à casa própria às famílias que necessitam de moradia, facilitando a conquista da casa própria para as famílias de baixa renda. As concessões de benefícios pelo Programa Minha Casa Minha Vida são feitas por faixa de renda.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	CARACTERÍSTICA
Até R\$ 2.640,00	FAIXA 1	Até R\$55 mil de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 420 prestações mensais.
Até R\$ 4.400,00	FAIXA 2	Até R\$55 mil de subsídio.
Até R\$ 8.000,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano.

Fonte: www.gov.br (acessado em 02/10/2023)

No caso dos agricultores familiares e trabalhadores rurais, a renda anual da família deve ser até R\$ 78.000,00.

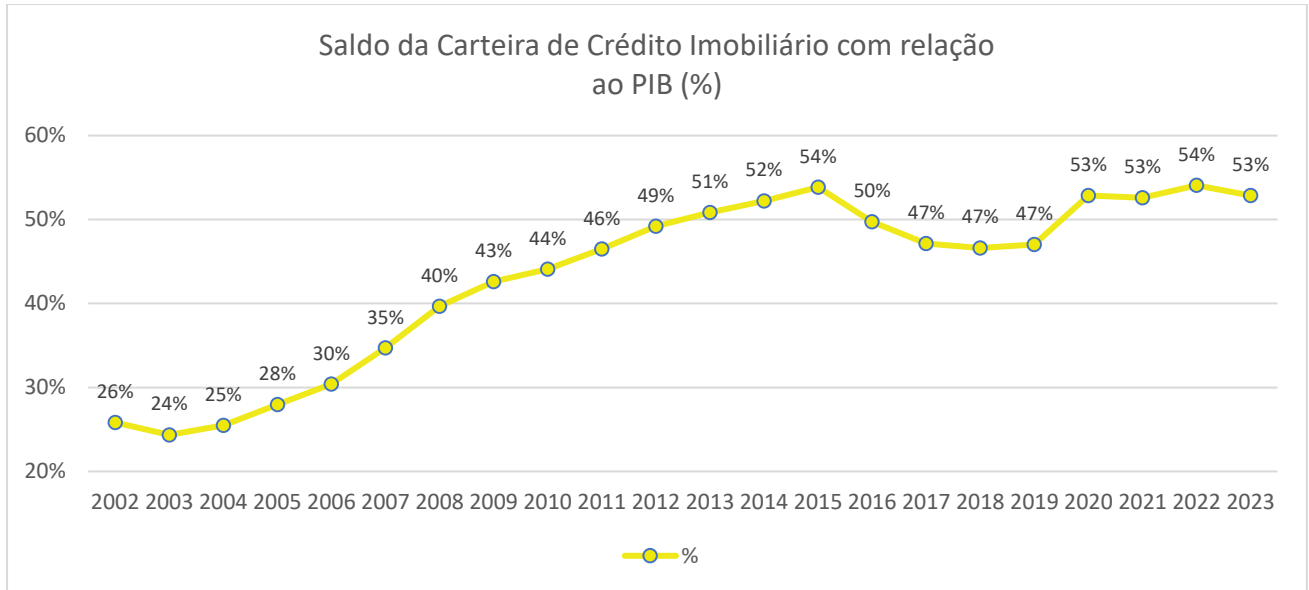
No ano de 2020, o programa habitacional conhecido como "Minha Casa Minha Vida" foi transformado no "Casa Verde e Amarela" pelo governo federal. Em 13 de junho de 2023, em decorrência da Medida Provisória 1162/23, o programa retornou ao seu nome original, "Minha Casa Minha Vida".

Além da mudança de nomenclatura, essa medida também trouxe consigo um aumento significativo dos benefícios, mencionado acima.

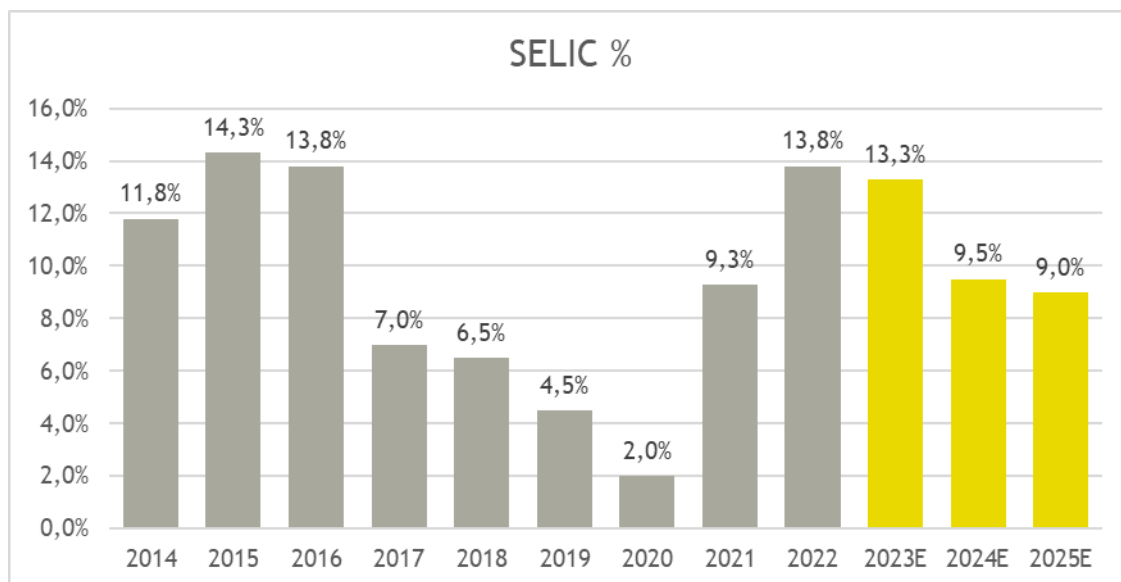
a) Cenário de crédito positivo nos próximos anos

A expectativa de recuperação do Produto Interno Bruto do Brasil, inflação em patamares controlados e/ou baixo e redução nas taxas de juros deverão permitir o aumento do crédito de forma consistente. Em junho de 2023 o saldo da carteira de crédito pelo Sistema Financeiro Nacional (SFH) representava 53% do Produto Interno Bruto (PIB).

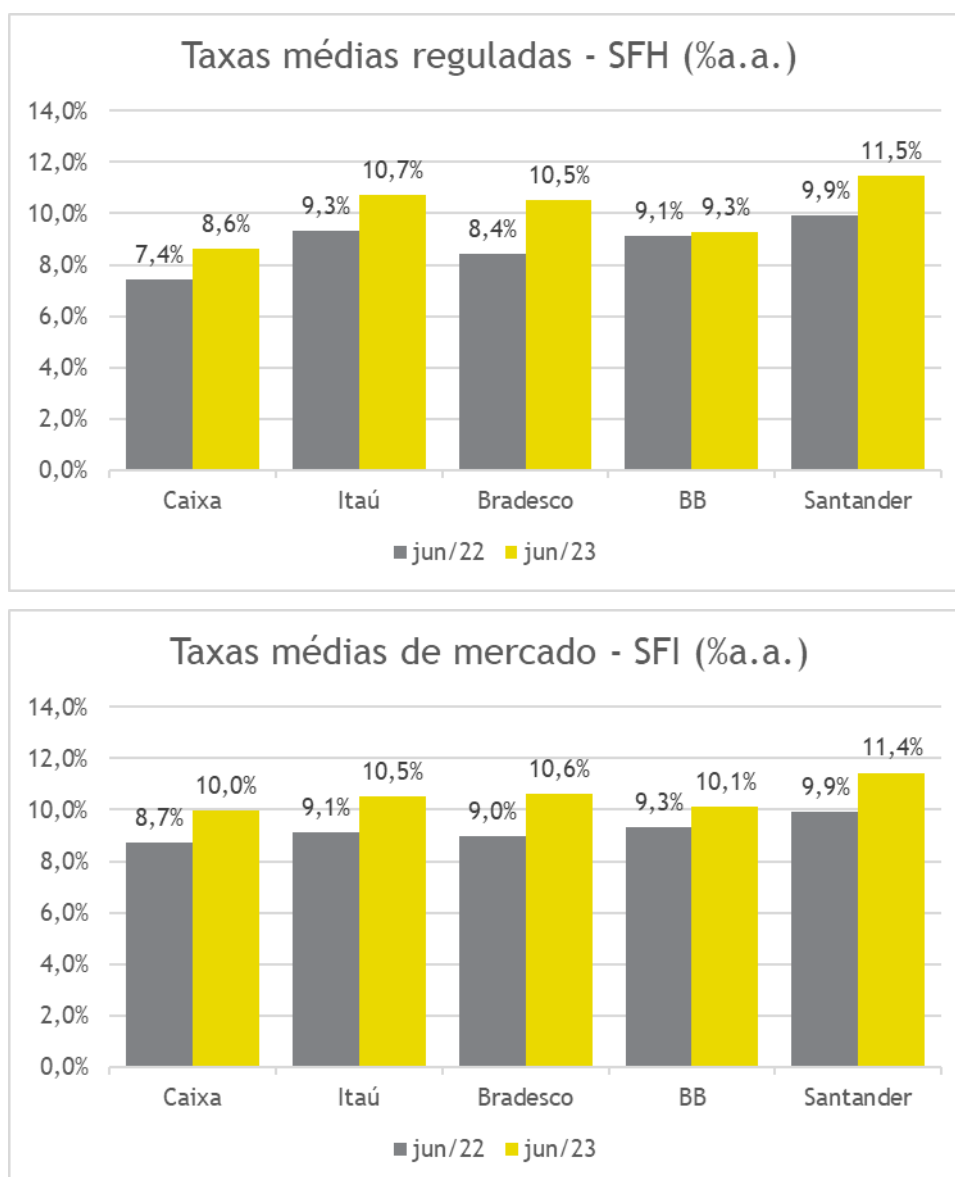
1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Em junho de 2023, a meta da SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia fixado pelo Cupom estava em 13,25% ao ano, 0,5 p.p. inferior aos 13,75% registrados ao final de 2022. A redução na taxa de juros permite a expansão do financiamento imobiliário, uma vez que tende a reduzir os juros hipotecários e tornar os investimentos nas cadernetas de poupança, principal *funding* de crédito habitacional, mais atraentes.



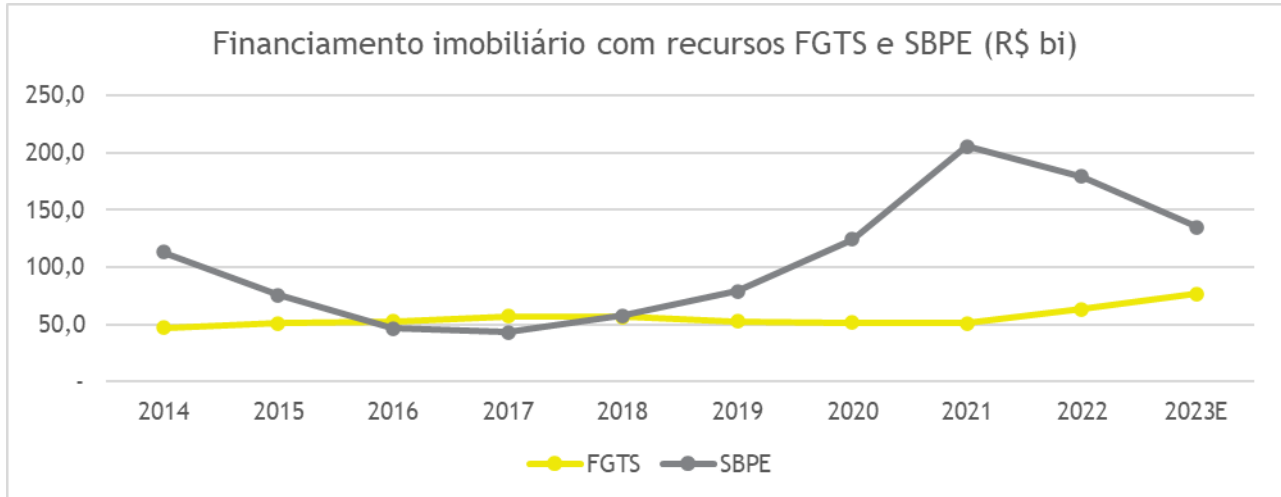
1.4 Produção/Comercialização/Mercados



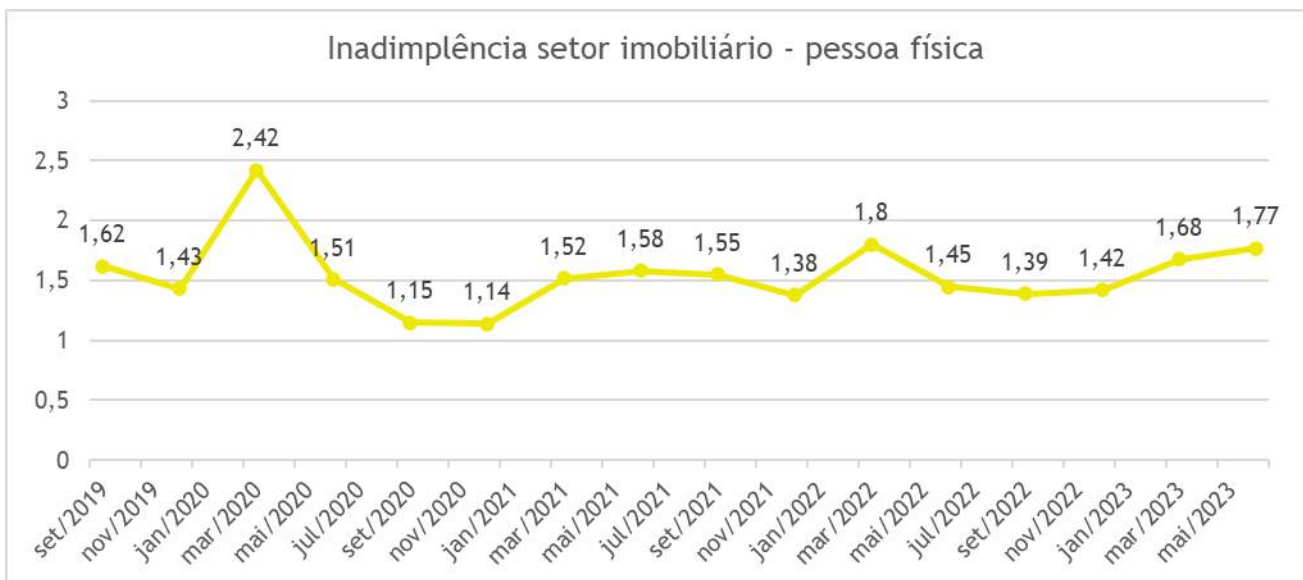
Fonte: Banco Central do Brasil

O financiamento imobiliário com recursos da poupança apresenta evolução crescente nos últimos anos e a inadimplência sobre os financiamentos imobiliários para pessoas físicas apresenta queda, porém com leve aumento nos primeiros meses deste ano.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção



Fonte: Banco Central do Brasil

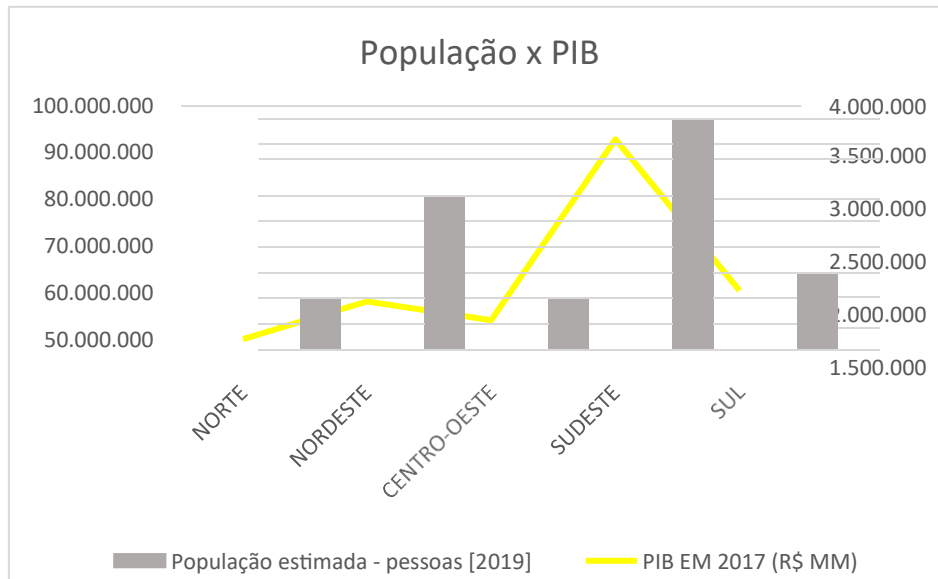
b) Demanda Imobiliária no Brasil

Além do aumento no crédito imobiliário, o comportamento da demanda imobiliária no Brasil sofre influência de outras variáveis, tais como: crescimento populacional, Produto Interno Bruto, déficit habitacional, crescimento da renda e alteração da pirâmide etária.

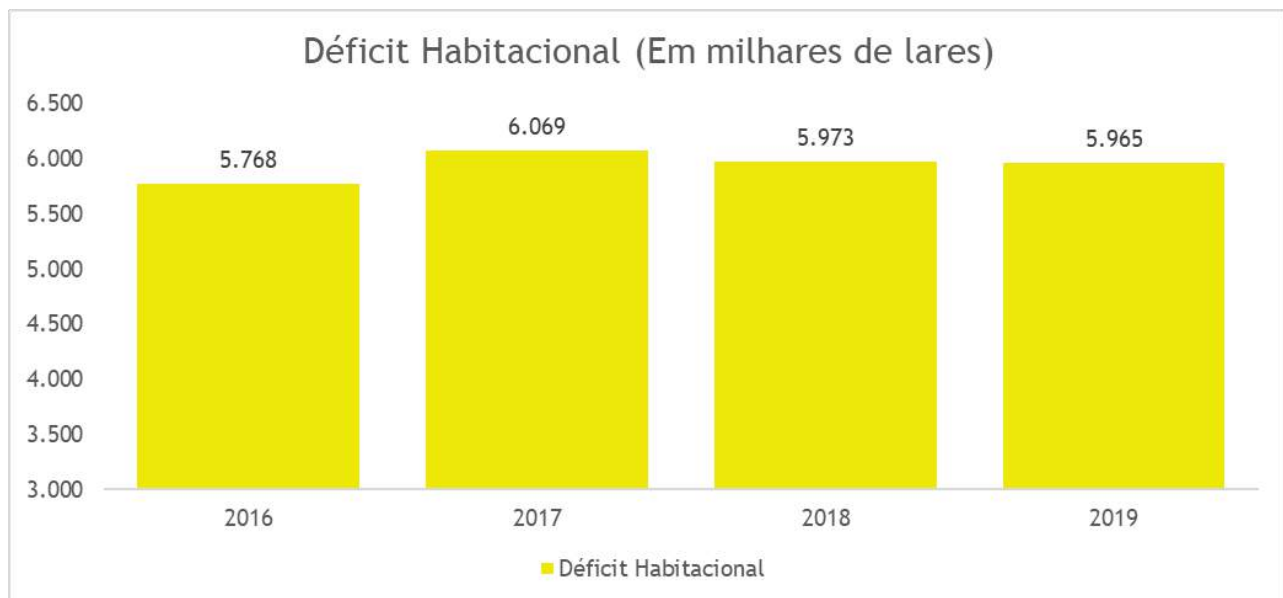
Crescimento Populacional e PIB: segundo o IBGE, estima-se que em 2022 o Brasil chegou à marca de 203 milhões de habitantes, sendo a região sudeste a mais populosa, correspondendo a 42% da população total do Brasil, e com o maior PIB, de R\$ 5,14 trilhões, representando mais da metade do PIB do Brasil, 51,9%. Esta região também concentra o maior mercado imobiliário do país. Pelas estimativas deste instituto, em 2030 o Brasil terá 225 milhões de habitantes, representando um

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

crescimento aproximado de 11% em relação a 2022 Como consequência, novas habitações serão necessárias para suprir as novas famílias em função do crescimento populacional.

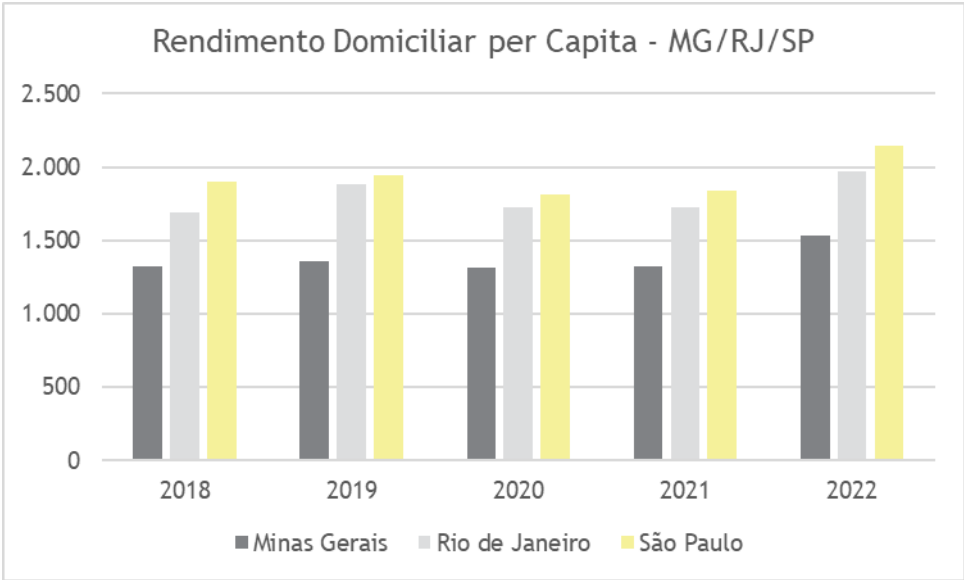


Déficit habitacional: O déficit habitacional total no Brasil em 2019 foi estimado em aproximadamente 6,0 milhões de unidades, de acordo com dados do Déficit Habitacional da Fundação João Pinheiro (FJP) em parceria com o Ministério do Desenvolvimento Regional por Grandes Regiões, Unidades da Federação, Regiões Metropolitanas e total Brasil – 2016 a 2019.



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

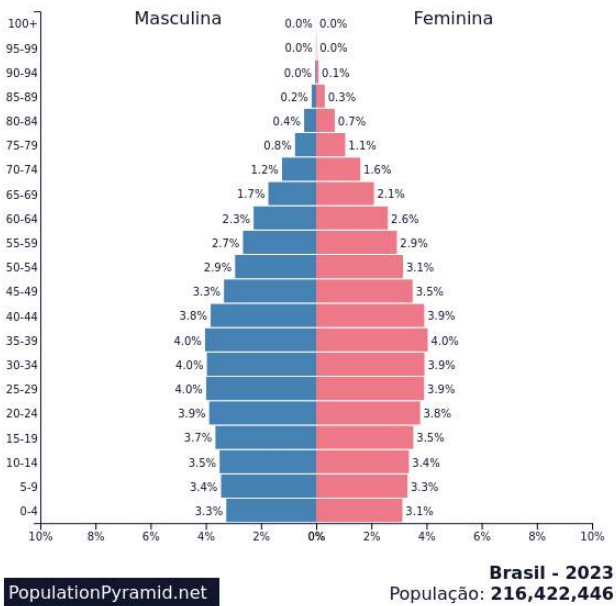
Renda familiar: O rendimento domiciliar per capita do Brasil cresceu em torno de 18% entre 2018 e 2022, registrando R\$ 1.373,00 e R\$ 1.625,00, respectivamente. Por sua vez, nos Estados em que a Companhia atua: São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro houve aumento de 15% no rendimento domiciliar per capita.



Fonte: IBGE

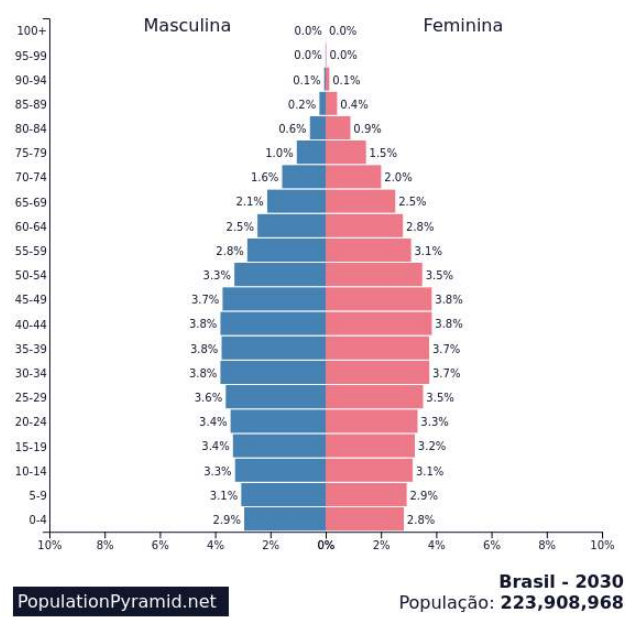
Pirâmide Etária: Hoje, a população brasileira é composta principalmente por jovens adultos (15 a 29 anos), que correspondem a 23% da população total, mais de 50 milhões de habitantes. Segundo dados do “PopulationPyramid”, estima-se que em 2030, com o envelhecimento da população, haverá em torno de 37% de sua população com idade entre 25 e 49 anos. O crescimento do rendimento domiciliar em conjunto com o envelhecimento da população tende a aumentar a demanda imobiliária.

Pirâmide Etária do Brasil - 2023



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Piramide Etária do Brasil – projeção 2030



Programa Minha Casa Minha Vida

O Governo Federal lançou o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009 para enfrentar o problema do déficit habitacional no Brasil. Desde então, muitas famílias conseguiram obter apoio financeiro para compra do imóvel próprio, o que estimulou o setor da construção e impulsionou a economia do país. Atualmente, o programa habitacional do Governo Federal é voltado para pessoas de baixa renda, tanto em áreas urbanas quanto rurais, desde que tenham uma renda mensal de até R\$ 8 mil, conforme tabela a seguir:

Faixa	Faixa de Renda	Taxa de Juros (a.a.)	Valor máximo do imóvel
Faixa I	Até R\$2.640	4,00% a 5,00%	R\$264 mil
Faixa II	Entre R\$2.640 e R\$4.400	4,75% a 7,00%	
Faixa III	Entre R\$4.400 e R\$8.000	7,66% a 8,16%	R\$350 mil

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

É importante ressaltar que o teto do valor do imóvel também está relacionado ao tamanho dos municípios. Municípios com menor população terão tetos mais baixos. Além disso, os valores podem variar dependendo se o município é uma grande metrópole nacional ou uma capital regional, por exemplo:

- R\$ 264 mil para os municípios com população de 750 mil habitantes ou mais;
- R\$ 250 mil para as cidades com população entre 300 mil e 750 mil habitantes;
- R\$ 230 mil para os que têm população entre 100 mil e 300 mil habitantes;
- R\$ 200 mil para cidades com população inferior a 100 mil habitantes.

No formato atual do programa Minha Casa, Minha Vida, o Governo Federal e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) são responsáveis por alocar recursos para cada estado e região do país. As construtoras apresentam às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil projetos para obter autorização para lançar e vender os imóveis. Após autorização, é assinado um Contrato de Financiamento à Produção. A Caixa Econômica Federal ou o Banco do Brasil financiam o comprador do imóvel, e o valor do financiamento é descontado da dívida da construtora.

Desde o início do programa em 2009, o FGTS concedeu mais de R\$ 725 bilhões em crédito para financiamento imobiliário e possui R\$ 288 bilhões de orçamento para os próximos quatro anos. O compromisso do Governo Federal e do FGTS de reduzir o déficit habitacional permanece forte, com a meta de construir 2 milhões de novas residências até o final de 2026.

Do ponto de vista das construtoras, as mudanças no programa Minha Casa, Minha Vida devem tornar os projetos muito mais atrativos. Segundo o FGTS, em São Paulo, uma família com renda mensal de R\$ 2 mil agora poderá comprar uma casa no valor de até R\$ 178 mil sob as novas condições do programa, um aumento de R\$ 38 mil em relação ao valor possível sob as condições atuais do programa. Para famílias com rendas de até R\$ 8 mil por mês, será possível adquirir um imóvel de até R\$ 280 mil sob as novas condições do programa, um aumento de R\$ 69 mil em relação ao valor possível sob as condições atuais do programa.

i. participação em cada um dos mercados

A Companhia está presente em 27 cidades, usualmente cidades médias com mais de 100 mil habitantes e localização que a Companhia considera estratégica, nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, com mais de 110 empreendimentos no portfólio e a perspectiva de um substancial aumento nos próximos anos.

Com a experiência adquirida no desenvolvimento de suas atividades nesses locais, a Companhia busca sempre expandir sua área de atuação para entregar seus empreendimentos para um número cada vez maior de brasileiros, especialmente nas regiões onde já tem sólida atuação.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

ii. condições de competição nos mercados

A Companhia atua no mercado imobiliário de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, por meio de 6 regionais posicionadas. Seus empreendimentos estão posicionados em grandes cidades do interior. Seu público alvo é a baixa renda, principalmente, os atendidos pelo Minha Casa Minha Vida, faixas 1, 2 e 3 deste programa.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais, com financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no programa habitacional do governo federal Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

Em relação aos principais competidores podemos citar Direcional, MRV e Tenda.

d. eventual sazonalidade

O mercado imobiliário brasileiro sofre uma desaceleração durante os meses de janeiro, fevereiro e julho de cada ano, em função dos períodos de férias escolares que influenciam nas decisões de investimento dos consumidores. Porém, as atividades da Companhia não são afetadas de forma relevante nesses períodos.

e. principais insumos e matérias primas, informando:

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Como regra geral, a Companhia mantém relacionamento de longo prazo com os fornecedores mais importantes no processo construtivo dos empreendimentos, a fim de garantir a oferta dos insumos que necessita para a realização de seus empreendimentos.

Com os prestadores de serviços, a Companhia é corresponsável no âmbito trabalhista e, para sua proteção, é adotada a prática da retenção técnica dos valores a serem pagos aos prestadores por um determinado período, a fim de assegurar o ressarcimento de eventuais prejuízos que a Companhia possa vir a obter.

A Companhia não celebra acordos que incluem obrigações de exclusividade, mantendo a sua liberdade de contratar o fornecedor mais adequado para cada empreendimento, com base nos preços, qualidade, termos e condições de entrega dos produtos. Não há controle ou regulamentação governamental nas relações mantidas pela Companhia com fornecedores. Periodicamente, a Companhia avalia os fornecedores com base em critérios técnicos e, conforme o resultado da avaliação, trabalha em conjunto com os fornecedores na tentativa de sanar eventuais problemas de forma a causar o menor impacto na obra ou substituir o fornecedor.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

ii. eventual dependência de poucos fornecedores

O processo de compra da Companhia é descentralizado, o que garante maior agilidade na compra e entrega dos insumos. São feitas pesquisas de mercado com grande frequência, priorizando as melhores condições comerciais e a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores. Sendo assim, atualmente não há dependência em relação a qualquer fornecedor.

iii. eventual volatilidade em seus preços

A maior parte dos custos da Companhia está atrelada ao Índice Nacional da Construção Civil (“INCC”). Para se proteger da crescente variação deste índice e mitigar os riscos de volatilidade no preço dos insumos, a Companhia definiu estratégias conservadoras, tais como a celebração de contratos de longo prazo para os insumos de maior relevância na curva ABC.

1.5 Principais clientes

1.5. Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando:

a. montante total de receitas provenientes do cliente

Nos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020 e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, a Companhia não possuía clientes que concentrem mais de 10% da receita líquida da Companhia.

b. segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável. Nos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020 e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023, a Companhia não possuía clientes que concentrem mais de 10% da receita líquida da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6. Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

O negócio da companhia está sujeito à autorizações e aprovações governamentais, como aprovações de prefeituras locais e secretarias de meio ambiente, exigidas conforme a legislação aplicável, e o Código Civil, que disciplina e orienta o condomínio edilício, e os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de lei específica aplicável, tais como a Lei 9.514/97 e a Lei 4.380/64, os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) e o Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), dentre outros previstos em lei.

Toda a relação comercial entre a Companhia e seus clientes deve, ainda, ser registrada junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

O exercício das atividades da Companhia está sujeito à obtenção de autorizações e aprovações governamentais de prefeituras locais e secretarias de meio ambiente, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a projetos prévios e arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, início da obra, alvarás de construção e formalização de término de obra (expedição de habite-se). A Companhia tem um histórico de sucesso, no que tange as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento dos empreendimentos em construção.

O Código Civil disciplina o condomínio, incluindo o condomínio edilício, e os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, via de regra, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de Lei Específica, Lei 9.514/97 e Lei 4.380/64, os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) e o Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), dentre outros previstos em lei. Todas estas transações devem, ainda, ser registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Além do Código Civil e demais legislações federais, as legislações municipais e estaduais possuem requisitos para aprovações de projetos, regras de zoneamento, planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

No âmbito municipal, as atividades da Companhia estão sujeitas a política de desenvolvimento de cada município, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade"). Ainda municípios com mais de 20.000 habitantes ou que integram regiões metropolitanas e aglomerações urbanas possuem cada um o seu plano diretor, que orienta os processos de utilização e transformação do espaço urbano e estabelece objetivos estratégicos e diretrizes para a estrutura urbana, como definição de áreas residenciais e comerciais, entre outros.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas e é regulamentada pela Lei nº 4.591/64. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

A referida lei determina que toda a documentação referente ao projeto do Empreendimento, bem como as certidões do proprietário do imóvel e da empresa incorporadora, sejam devidamente arquivadas junto ao Cartório de Imóveis competente, de forma a dar segurança aos adquirentes de imóveis "na planta".

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

A Companhia atua em seus empreendimentos na condição tanto de construtora como de incorporadora, sendo a responsável, portanto, pelo exercício das atividades descritas acima.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador pela qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador, não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações. Nesse regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados exclusivamente à consecução do empreendimento negociado e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, de um lado, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador e, de outro lado, o restante do patrimônio do incorporador contra os riscos decorrentes de cada incorporação. Ademais, o patrimônio de afetação apresenta-se como uma garantia aos adquirentes das unidades autônomas de que os recursos por eles empregados somente serão utilizados no empreendimento contratado.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação – RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, como preceitua a Lei nº 10.931/2004.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da Lei nº 4.591/64, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei nº 9.514/1997, criou o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário), dispondo sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa a fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Dentre as principais inovações do SFI, destacam-se a admissão de capitalização de juros e a vedação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses que deixou de ser aplicável aos financiamentos imobiliários com prazo superior a 36 meses.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: hipoteca; cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; alienação fiduciária de coisa imóvel; e anticrese.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Entre as matérias tratadas pela Lei nº 9.514/1997, também merece destaque a securitização de créditos imobiliários, onde permitiu-se a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características específicas, como o regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente.

A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações, e registradas perante a CVM como companhias abertas. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas etc.) lastreados por referidos créditos.

Os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: a emissão em forma escritural; a possibilidade de pagamento parcelado; a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; a possibilidade de previsão de reajuste; o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Ainda, o setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado, de forma que o Governo Federal possui poder para afetar significativamente a disponibilidade de recursos para financiamento imobiliário por meio de sua política de crédito, o que pode afetar a captação de recursos e a demanda por unidades dos empreendimentos da Companhia. O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo os recursos provenientes, em sua maioria, do FGTS e depósitos em caderneta de poupança, podendo ser utilizados por meio do Sistema Financeiro Habitacional e do sistema de carteira hipotecária, descritos abaixo.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e posteriores alterações, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Em ambos os casos, as principais exigências para obter um empréstimo para aquisição de casa própria são:

- O imóvel financiado deve ser para uso exclusivo do tomador;
- O preço de venda máxima das unidades deve ser de R\$950 mil, para imóveis nos estados do São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, e de R\$800 mil nos demais estados;
- O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
- O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 11% ao ano;
- Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual à metade do prazo inicialmente acordado; e
- O mutuário deverá prestar uma das seguintes garantias: hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou outras garantias, a critério do agente financeiro.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança. No entanto, nem todos os recursos provenientes de depósitos em contas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65% desses depósitos deverão ser utilizados para empréstimos imobiliários, como segue:

- 80% (oitenta por cento), no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e
- O restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Este saldo remanescente, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Devido fato de a instituição financeira utilizar recursos próprios para conceder o crédito, trata-se de um contrato com condições mais livres do que os financiamentos do SFH, permitindo, assim, a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos. Também por esta razão, neste tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos quando comparados àqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 12% (doze por cento) e 14% (quatorze por cento) ao ano, acrescidas da atualização monetária pela TR.

Legislação Municipal

Abaixo seguem os aspectos legais municipais dos principais mercados nos quais a Companhia atua:

(i) *Pouso Alegre - Mg*

No município de Pouso Alegre, a Lei Ordinária nº 4890, de 12 de janeiro 2010 dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma e utilização das obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis situados nas áreas urbanas do Município de Pouso Alegre, sejam elas residenciais comerciais e de serviço, industriais, especiais, mistas ou institucionais.

Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas pela legislação urbanística básica (Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo), assim como ao Plano Diretor Municipal.

Já a Lei Ordinária nº 4707, de 30 de junho de 2008, dispõe sobre o plano diretor do município de Pouso Alegre, objetivando os critérios de desenvolvimento, ocupação e uso de seu solo.

Na Lei Ordinária nº 4872, de 07 de dezembro de 2009, dispõe sobre o zoneamento e regulamenta o uso e a ocupação do solo urbano do município de pouso alegre e dá outras providências.

(ii) *Hortolândia - SP*

No município de Hortolândia, a Lei nº 2477, de 21 de outubro de 2010, dispõe sobre a obrigatoriedade da apresentação de Projeto de Arborização Urbana e do Projeto de Gerenciamento de resíduos da construção civil nos novos parcelamentos do solo.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A Lei nº 665, de 09 de junho de 1998, dispõe sobre o uso do solo no município de Hortolândia, tendo em vista os seguintes objetivos:

I – estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem estar da população;

II – regulamentar o uso de edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais, de serviços e outras finalidades.

(iii) *Itaboraí- RJ*

Em Itaboraí, a Lei de Código de Obras e Edificações do Município de Itaboraí, no estado do Rio de Janeiro, modifica a Lei Complementar nº 70/2008 e toda a legislação correlatada.

Todos os projetos, obras e instalações, públicos ou privados, a serem executados no Município deverão estar de acordo com este Código, com as diretrizes previstas no Plano Diretor e com a legislação dele decorrente, especialmente as leis referentes ao parcelamento do solo urbano e ao uso e ocupação do solo urbano, e os demais regulamentos urbanísticos.

Para construções, reparos, reformas ou instalações capazes de provocar impactos ao meio ambiente, será necessária a obtenção de licenças e autorizações ambientais dos órgãos federais, estaduais e/ou municipais, de acordo com o disposto na legislação pertinente.

A regulamentação específica feita por lei distinguirá:

- as edificações localizadas em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) com elementos constitutivos de padrão específico que permita a sua regularização; e
- as edificações destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS), localizadas ou não em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS, com padrão específico para a sua produção ou regularização.

Regulamentação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Como regra geral para as atividades com significativo impacto ambiental, o processo de licenciamento envolve três etapas sucessivas, para obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). A LP é emitida em fase preliminar de planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, e estabelece condições e exigências técnicas que deverão ser observadas nas fases do licenciamento. A LI autoriza a construção do empreendimento. Por fim, a LO autoriza o efetivo início e a continuidade das atividades operacionais.

A depender da legislação aplicável e do tipo de atividade desenvolvida – a exemplo das atividades relacionadas ao setor da Construção Civil - o processo de licenciamento costuma ocorrer de forma simplificada, com a aglutinação de mais de uma licença em uma única fase – a exemplo da LP e da LI - ou emissão de licença em única etapa. No entanto, a definição do tipo de licenciamento depende da regulamentação específica do local onde vai ser instalado o empreendimento.

Em regra geral, as licenças ambientais possuem validade por período definido na licença e deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, para garantia da regularidade da atividade desenvolvida.

Para os empreendimentos com significativo impacto ambiental, assim considerado pelo órgão ambiental competente, com fundamento em estudo de impacto ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA, é exigida a compensação ambiental de acordo com o grau de impacto ambiental causado pela implantação do empreendimento, por meio de destinação de recursos para implantação e manutenção de unidade de conservação.

Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia. Caso a Companhia venha a cometer falhas no cumprimento das referidas condicionantes, ficará sujeita a multas ou até mesmo a revogação e/ou suspensão da licença ambiental obtida, fato este que pode impactar o regular exercício de suas atividades, inclusive com risco de total paralisação, gerando um efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Ainda no âmbito do licenciamento ambiental, caso sejam constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em unidades de conservação (“UCs”), o órgão licenciador deve consultar ou solicitar a manifestação de órgãos intervenientes – tais como IBAMA, IPHAN, ICMBio, FUNAI, INCRA, Fundação Palmares, etc. – sobre a instalação dos empreendimentos e operação das atividades da Companhia. Ainda que referidas manifestações não sejam vinculantes e sua ausência não obste o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou Estadual poderá vir a questionar e impugnar a validade da licença obtida. A execução de atividades sem a autorização necessária caracteriza infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Para mais, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação de licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as condições operacionais da Companhia, por meio da imposição de penalidades de multa simples e/ou diária, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, etc.

A Companhia também está sujeita à legislação ambiental federal, estadual e municipal. O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra a Companhia em caso de eventual inobservância. Além disso, os governos dos estados e municípios nos quais a Companhia atua podem adotar regras mais rigorosas que a legislação federal e que sejam aplicáveis às suas atividades.

b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor.

Nosso compromisso com as questões ambientais permeia todas as etapas de nossos projetos e construções. Embora não estejamos vinculados a padrões internacionais específicos de conduta ambiental, seguimos estritamente a legislação ambiental em vigor.

Ao adquirir terrenos para desenvolver nossos empreendimentos, levamos em consideração todos os aspectos ambientais relevantes, com especial atenção para a presença de mananciais, vegetação protegida e possíveis áreas de Unidades de Conservação. Também observamos as regulamentações locais, como áreas de preservação permanente e reserva legal.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Nos três Estados que atuamos, gerenciamos todas as interações com as Secretarias do Meio Ambiente e Agências Ambientais estaduais, desde a aquisição de terrenos até a obtenção das licenças finais. Estes órgãos têm adotado abordagens cada vez mais rigorosas em relação à gestão ambiental, e temos obtido sucesso em cumprir com essas diretrizes.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

As marcas da Companhia têm papel importante na condução de suas atividades, contudo, a Companhia entende não depender de marcas, patentes, licenças, concessões, franquias ou contratos de royalties para desenvolvimento de suas atividades.

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), autarquia federal responsável pelo registro de marcas, concessão de patentes e outros direitos de propriedade intelectual, sendo assegurado ao titular do registro de marca seu uso exclusivo em todo território nacional por um prazo determinado de 10 anos, passível de sucessivas renovações mediante o pagamento de taxas ao INPI. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas aplicadas para identificação de seus produtos ou serviços. O prazo de vigência e os requisitos para prorrogação dos registros de marca no exterior são determinados de acordo com as normas do país em que as marcas encontram-se registradas.

d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

Não foram efetuadas contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

ii. em favor de partidos políticos

Não foram efetuadas contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

iii. para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

Não foram efetuadas contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7. Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:

A Companhia não possui receitas provenientes de outros países que não o Brasil, pois as atividades de incorporação e construção estão restritas ao território nacional.

a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, tendo que vista que, nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente todas as receitas da Companhia foram provenientes do mercado brasileiro, país sede da Companhia.

b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, tendo em vista que, nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente todas as receitas da Companhia foram provenientes do mercado brasileiro, país sede da Companhia.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8. Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor

Não aplicável uma vez que a Companhia não possui atividades no exterior.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9. Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade. No entanto, a Companhia adota práticas de sustentabilidade social e ambiental em seus canteiros de obras, escritórios e nas regiões onde atua.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Não aplicável, uma vez que a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

Não aplicável, uma vez que a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

Não aplicável, uma vez que a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

Não aplicável, uma vez que a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Não aplicável, uma vez que a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade.

h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia não realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa.

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

i. a não divulgação de informações ASG

A Companhia está ciente da relevância do tema ASG e da significância da exposição dessas informações para a sociedade e para o mercado em geral, contudo, até a data de divulgação deste Formulário de Referência, não havia elaborado documento específico para divulgação das informações ASG ou aderido a padrões internacionais relacionados ao assunto.

Não obstante, a Companhia nota que a implementação de relatório sobre as informações ASG da Companhia no futuro está sob avaliação da administração.

ii. a não adoção de matriz de materialidade

Conforme informado no item (i) acima, a Companhia nota que a implementação de relatório sobre as informações ASG da Companhia no futuro está sob avaliação da administração.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Conforme informado no item (i) acima, a Companhia nota que a implementação de relatório sobre as informações ASG da Companhia no futuro está sob avaliação da administração.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)**iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas**

Não aplicável, uma vez que, conforme informado anteriormente, a Companhia não divulga informações ASG.

v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Conforme informado no item (i) acima, a Companhia nota que a implementação de relatório sobre as informações ASG da Companhia no futuro está sob avaliação da administração.

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Conforme informado no item (i) acima, a Companhia nota que a implementação de relatório sobre as informações ASG da Companhia no futuro está sob avaliação da administração.

1.10 Informações de sociedade de economia mista**1.10. Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:**

a. interesse público que justificou sua criação

b. atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:

i. os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”

ii. quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições

iii. estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas

c. processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não se aplica, tendo em vista que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12. Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Não aplicável, visto que nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia.

1.13 Acordos de acionistas

1.13. Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

a. Partes

1. EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO;
2. AVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A; e
3. JME PARTICIPAÇÕES S/A.

b. Data de celebração

27/07/2020

c. Prazo de vigência

10 anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos.

d. Local em que se encontra disponível o acordo

O Acordo de Acionistas da Companhia encontra-se disponível no site da CVM e na página de relações com investidores da Companhia na página mundial de computadores (<http://ri.brzempreendimentos.com/>).

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios**1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor**

Não aplicável, visto que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**1.15. Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais**

Não aplicável, dado que não foi celebrado, nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, qualquer contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com as atividades operacionais da Companhia.

1.16 Outras informações relevantes

1.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações consideradas relevantes para esta Seção 1 do Formulário de Referência.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

2.1. Os diretores devem comentar sobre:

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.11 deste Formulário de Referência devem ser lidas em conjunto e são derivadas das: (i) demonstrações financeiras consolidadas, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, as quais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e (ii) informações contábeis intermediárias consolidadas, relativas aos períodos de 6 (seis) meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022, as quais foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a variação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e nas informações contábeis intermediárias sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Certas tabelas desta Seção 2 contém os termos “AH” e “AV” que significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica ao longo de um período. A Análise Vertical representa (i) o percentual ou item de uma linha em relação à receita operacional líquida para os exercícios/períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

As informações financeiras incluídas neste item, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia.

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir com as suas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

obrigações de curto e longo prazo. A visão dos Diretores da Companhia está baseada nos seguintes aspectos:

• **Posição de Caixa** – Em 30 de junho de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ **375.195** mil. Em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, os saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) da Companhia eram de R\$ **410.464** mil, R\$ **425.649** mil e R\$ **298.328** mil, respectivamente.

• **Capacidade Financeira** – Baseado na análise dos índices de liquidez, a Companhia possui capacidade financeira frente suas obrigações, mantendo os índices de liquidez acima de **1,0**, conforme pode ser verificado na tabela abaixo:

	Em 30/06/2023	Em 31/12/2022	Em 31/12/2021	Em 31/12/2020
Liquidez geral (1)	1,31	1,35	1,30	1,33
Liquidez corrente (2)	1,35	1,72	1,60	1,50
Liquidez seca (3)	1,04	1,38	1,14	1,06

(1) O índice de liquidez geral corresponde ao quociente do Ativo total pelo Passivo total.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar circulante; pelo (ii) passivo circulante.

b. estrutura de capital

A atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação Dívida Líquida sobre Total do Patrimônio Líquido apresenta níveis de alavancagem acima do patamar de **20%** desejado pela Administração da Companhia. O aumento da Dívida Líquida foi resultado da redução da geração de caixa, consequência da forte pressão inflacionária (aumento de custos) sentida por todo o setor entre os anos de 2020 e 2022, que somente pôde ser compensada com aumento de preços de venda durante o ano de 2022, e com novo aumento de preço de venda durante o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023.

Desse modo, o foco para os próximos anos será a recuperação da rentabilidade, geração de caixa e, principalmente, desalavancagem.

O custo médio ponderado da dívida alcançou, ao final do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, **10,46%** e, ao final dos exercícios sociais de 2022, 2021 2020, **10,42%**, **10,81%** e **6,85%**, respectivamente.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

● **Alavancagem e Estrutura de Capital** – A dívida líquida é calculada como soma: (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), e subtraídas (ii) de Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários circulante e não circulante (“Dívida Líquida”), sendo uma medição não contábil. A alavancagem é calculada como o quociente da Dívida Líquida pelo total do patrimônio líquido da Companhia (“Alavancagem”).

Em milhares de reais, exceto %	Em 30/06/2023	Em 31/12/2022	Em 31/12/2021	Em 31/12/2020
Consolidado				
Empréstimos, financiamentos e debêntures - circulante	238.765	203.737	347.043	239.785
Empréstimos, financiamentos e debêntures – não circulante	198.865	290.474	188.114	75.206
Dívida bruta (1)	437.630	494.211	535.157	314.991
(-) Caixa e equivalentes de caixa	202.635	163.681	303.563	254.499
(-) Títulos e valores mobiliários – circulante	27.294	86.658	94.752	43.511
(-) Títulos e valores mobiliários – não circulante	145.266	160.125	27.025	318
Dívida líquida (1)	62.435	83.747	109.817	16.663
Total do patrimônio líquido	199.478	231.678	211.528	166.537
Alavancagem (1)	31,3%	36,1%	51,9%	10,0%

(1) A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Alavancagem não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS) e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida bruta, a alavancagem e a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. Para maiores informações, vide Seção 2.5 deste Formulário de Referência.

A alavancagem, nas datas acima apresentadas, vem apresentando um decréscimo, substancialmente em função de resultado de políticas internas com vistas a trabalhar melhor a necessidade de capital da BRZ e suas controladas (“Grupo”) para financiamento das suas operações.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Conforme evidenciado na tabela informativa de liquidez geral, corrente e seca apresentada no item 2.1 (a), a Companhia possui liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não seja possível garantir que tal situação

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

permanecerá. Os diretores entendem que caso seja necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, a Companhia tem capacidade para contratá-los.

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Quando necessário, a Companhia capta recursos por meio de contratos financeiros, os quais são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção das disponibilidades de caixa em nível que a Companhia acredita ser apropriado para o desempenho de suas atividades. Os Diretores sempre buscam manter a Companhia com um nível reduzido de exposição a riscos das taxas de juros.

Para financiar o capital de giro, a Companhia tem acesso ao financiamento imobiliário de apoio à produção, concedido no momento da contratação dos empreendimentos dentro do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), com recursos oriundos do FGTS ou do SBPE. Além das formas de *funding* mencionadas anteriormente, a Companhia ainda conta com a opção de estruturar dívidas bancárias com os principais agentes financeiros nacionais e internacionais.

Na opinião da Administração, as fontes de financiamento utilizadas nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e ao final período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, são adequadas e continuarão a ser utilizadas pela Companhia como fontes de financiamento, se necessário.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Diretoria da Companhia entende que continuará utilizando as mesmas fontes indicadas no item (d) acima para novos financiamentos para capital de giro e ativos não-circulantes.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em vigor em 30 de junho de 2023, 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Descrição	Indexadores	Vencimento	Saldo devedor em			
			30 de junho de	31 de dezembro de		
Em milhares de reais, exceto %			2023	2022	2021	2020
Circulante						
Financiamento à produção	8,91% a.a	mar/2024	132.552	203.716	271.718	163.638
Debêntures – 1ª Emissão	IPCA + 5,22%	Jan/2025	107.254	-	-	-
Debêntures – 2ª emissão	CDI + 2,45%	Ago/22	-	-	77.258	75.000
Capital de giro	CDI	Jan/21	-	-	-	4.075
(-) Custos de captação			(1.041)		(1.796)	(2.928)
Total circulante			238.765	203.716	347.180	239.785
Não Circulante						
Debêntures – 1ª Emissão	IPCA + 5,22%	Jan/2025	107.254	206.999	192.450	-
Debêntures – 2ª Emissão	CDI + 2,45%	Ago/22	-	-	-	76.767
Capital de giro	CDI	Ago/2027	93.865	87.832	-	-
(-) Custos de captação			(2.254)	(4.336)	(6.417)	(1.561)
Total não circulante			198.865	290.495	186.033	75.206
Total			437.630	494.211	533.213	314.991

Para os contratos individuais dos empréstimos apresentados acima entende-se por Saldo Devedor a soma do saldo principal acrescido dos juros *pró-rata* em 30 de junho de 2023 deduzidos dos custos de transação e de amortizações realizadas até a data de 30 de junho de 2023, 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

CCB – XP

A Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) em 10 de agosto de 2022 em favor do Banco XP S.A. (“XP”) no valor de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais). Os recursos captados com a emissão da CCB destinam-se a reforçar o capital de giro da Companhia. A taxa de juros da CCB é de CDI sem o acréscimo de sobretaxa. A remuneração será paga no vencimento que ocorrerá em 11 de julho de 2027.

Debêntures – 2ª Emissão

Em 2021, a Companhia emitiu 175.390 (cento e setenta e cinco mil e trezentas e noventa) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 175.390.000,00 (cento e setenta e cinco milhões e trezentos e noventa mil reais) (“Debêntures – 2ª Emissão”), como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) série da 1ª (primeira) emissão da True Securitizadora S.A., distribuídos por meio de oferta pública,

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

realizada em regime misto de garantia firme e melhores esforços, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme revogada.

Sem prejuízo da atualização monetária, as Debêntures – 2ª Emissão fazem jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures – 2ª Emissão ou seu saldo, conforme o caso, correspondentes a 5,2166% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos durante o respectivo período de capitalização, desde a primeira data de integralização das Debêntures – 2ª Emissão ou desde a data de aniversário das Debêntures – 2ª Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração – 2ª Emissão").

A Remuneração – 2ª Emissão é paga mensalmente, com a primeira parcela em 11 de fevereiro de 2021 e a última parcela em 13 de janeiro de 2025 ("Data de Vencimento das Debêntures – 2ª Emissão"). O valor nominal unitário atualizado ou seu saldo, conforme o caso, será devido pela Companhia em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira devida em 11 de janeiro de 2024 e a última na Data de Vencimento das Debêntures – 2ª Emissão.

Debêntures – 1ª Emissão

Em 2020, a Companhia emitiu 180.000 (cento e oitenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) ("Debêntures – 1ª Emissão"), como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 186ª (centésima octogésima sexta) as 1ª (primeira) emissão da True Securitizadora S.A., distribuídos por meio de oferta pública, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme revogada.

Sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures – 1ª Emissão incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página da internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 1,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira data de integralização das Debêntures – 1ª Emissão ou desde a data de pagamento de remuneração das Debêntures – 1ª Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração – 1ª Emissão").

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Remuneração – 1ª Emissão foi paga semestralmente, sendo a primeira parcela em 13 de fevereiro de 2020 e a última parcela em 11 de agosto de 2022 ("Data de Vencimento das Debêntures – 1ª Emissão"). O valor nominal unitário foi pago pela Companhia em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 12 de agosto de 2021 e a última na Data de Vencimento das Debêntures - 1ª Emissão.

Financiamento à Produção

Como financiamento à produção, a Companhia contratou linhas de crédito para todos os empreendimentos voltados à construção e incorporação imobiliária. Os empréstimos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida da execução da obra, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. Eles são liquidados à medida que os clientes assinam os contratos de financiamento, diretamente com a Caixa Econômica Federal. Sobre esses empréstimos incidem juros pré-fixados de 8,30% ao ano, em sua maioria. Esses financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia mantém contratos de prestação de serviços bancários com diversas instituições financeiras, como contratos de conta corrente e transferências bancárias.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

De acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhuma tem precedência em relação à outra, mesmo em eventual concurso universal de credores. Considerando que nos contratos das dívidas da Companhia não há ordem de precedência, em eventual concurso universal de credores, a Companhia obedece aos termos estabelecidos na legislação aplicável.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Os contratos descritos no item 2.1.f.i acima possuem, dentre outras, as seguintes cláusulas restritivas que, caso descumprida, pode ensejar o vencimento antecipado da dívida:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das S.A., exceto se previamente autorizado pelo respectivo credor;
- distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos respectivos instrumentos financeiros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A.;
- cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer de suas subsidiárias relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) se tiver sido assegurado ao respectivo credor que desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate ou pré-pagamento de respectiva dívida de que for titular, observados os termos e condição de cada instrumento; (b) pela incorporação, pela Companhia (de tal forma que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer controlada; ou (c) mediante aprovação prévia dos respectivos credores;
- alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer de suas subsidiárias relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva subsidiária relevante;
- não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros (“Índices Financeiros”):

Covenants	Em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
(Empréstimos (-) Financiamento à Produção (-) Caixa e Equivalentes de Caixa (+) Imóveis a Pagar)/(Patrimônio Líquido) < 0,40	(0,18)	(0,32)	(0,56)
(Recebíveis (+) Receitas a Apropriar + Estoques)/(Dívida Líquida (+) Imóveis a Pagar (+) Custo a Apropriar) > 1,6 ou < 0	1,76	2,03	2,63

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Sendo que:

Empréstimos = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Empréstimos registrados no passivo circulante e no passivo não circulante.

Financiamentos à produção = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Financiamento à Produção registrados no passivo circulante e no passivo não circulante.

Caixa e Equivalentes de Caixa = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários registrados no ativo circulante e no não circulante.

Imóveis a pagar = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Imóveis a Pagar registrados no passivo circulante e no passivo não circulante.

Patrimônio Líquido = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

Clientes por Incorporação de Imóveis = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Clientes a Receber por Incorporação de Imóveis registrados no ativo circulante e no ativo não circulante.

Receitas a apropriar = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Vendas Contratadas a Incorrer.

Imóveis a comercializar = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Estoque de Terrenos, Imóveis Concluídos e Imóveis em Construção registrados no ativo circulante e passivo circulante.

Custo a apropriar = aqueles constantes nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, compreendendo Custos a Incorrer para as Vendas Contratadas.

Em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, a Companhia estava em cumprimento com todas as suas obrigações derivadas dos instrumentos descritos nesse item.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A tabela abaixo evidencia os limites de financiamentos contratados pela Companhia, assim como os percentuais sacados pela Companhia em 30 de junho de 2023. Os valores contratados dizem respeito ao limite disponível para utilização da Companhia, e os valores Liberados PJ dizem respeito aos valores já utilizados.

Banco	Tipo de operação	Valor contrato (em milhares de reais)	Liberado PJ (em milhares de reais)	% Utilização
Caixa Econômica Federal	Financiamento à construção	972.549	324.177	33,3%

h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

As variações relevantes nos principais itens das demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa nos períodos de 6 (seis) meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 são discutidas a seguir:

Principais variações das demonstrações do resultado

PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022

	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023	A.V.	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022	A.V.	A.H.
Receita operacional líquida	291.977	100,0%	428.400	100,0%	-31,8%
Custos dos imóveis vendidos	(226.833)	-77,7%	(316.305)	-73,8%	-28,3%
Lucro bruto	65.144	22,3%	112.095	26,2%	-41,9%
Despesa gerais e administrativas	(21.367)	-7,3%	(27.428)	-6,4%	-22,1%
Despesa comerciais	(37.745)	-12,9%	(36.274)	-8,5%	4,1%
Perda estimada na realização de créditos	(7.157)	-2,5%	(4.209)	-1,0%	70,0%
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	(9.538)	-3,3%	(549)	-0,1%	1637,3%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023	A.V.	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022	A.V.	A.H.
Total das despesas e receitas operacionais	(75.807)	-26,0%	(68.460)	-16,0%	10,7%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	(10.663)	-3,7%	43.635	10,2%	-124,4%
Receitas financeiras	19.472	6,7%	27.024	6,3%	-28,0%
Despesas financeiras	(34.759)	-11,9%	(25.252)	-5,9%	37,7%
Resultado financeiro, líquido	(15.287)	-5,2%	1.772	0,4%	-962,7%
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(25.950)	-8,9%	45.407	10,6%	-157,2%
Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido	(6.250)	-2,1%	(10.050)	-2,4%	-37,8%
Resultado líquido do período	(32.200)	-11,0%	35.357	8,3%	-191,1%

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$291,9 milhões comparativamente a R\$428,4 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou uma redução de R\$136,4 milhões ou 31,8%. Esta redução é decorrente do menor número de lançamentos realizados nos primeiros 6 meses de 2023, comparativamente a o mesmo período em 2022.

Custo dos imóveis vendidos

O custo dos imóveis vendidos no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$226,8 milhões comparativamente a R\$316,3 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou um decréscimo de R\$89,5 milhões, ou 28,3%. O reconhecimento dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT). Esta redução foi em linha com a redução na receita operacional líquida.

Lucro bruto

O lucro bruto no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de R\$65,1 milhões comparativamente a R\$112,1 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

de junho de 2022, o que representou uma redução de R\$47,0 milhões ou 41,9%. O lucro bruto representou 22,3% e 26,2% da receita operacional líquida nos períodos de 6 (seis) meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022, respectivamente. Esta queda foi em decorrência do decréscimo da receita operacional líquida.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foram de R\$21,4 milhões comparativamente a R\$27,4 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou uma redução de R\$6,0 milhões ou 22,1%. A queda é decorrente de melhora dos custos administrativos e investimentos em ferramentas de automatização de processos.

Despesas comerciais

As despesas comerciais no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foram de R\$37,7 milhões comparativamente a R\$36,3 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou um acréscimo de R\$1,4 milhão ou 3,1%. A variação observada não é relevante para comentários em maiores detalhes.

Perda estimada na realização de créditos

A perda estimada na realização de créditos no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de despesa no valor R\$7,2 milhões comparativamente a uma despesa R\$4,2 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou um aumento de R\$3,0 milhões ou 70,0%. Esse aumento se deu por conta de constituição de provisão para perda esperada para saldos de contas a receber remanescentes para empreendimentos entregues.

Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas

As outras despesas e receitas operacionais no período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2023 foi de R\$9,5 milhões, comparativamente a R\$0,5 milhões ao mesmo período encerrado em 30 de junho de 2022, o que representou um acréscimo de R\$9,0 milhões. Essa variação é explicada pelas despesas com contingências e dispêndios adicionais com manutenção em unidades, em decorrência de chuvas em volume maior em relação ao ano anterior.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de uma despesa de R\$15,3 milhões comparativamente a uma receita de R\$1,7 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou uma variação de R\$14,0 milhões. Essa variação é explicada pelo aumento no saldo médio dos passivos financeiro adicionado ao aumento médio de índices que reajustam tais passivos (IPCA e CDI).

Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido

O imposto de renda e contribuição social corrente e diferido no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de uma despesa de R\$6,2 milhões comparativamente a R\$10,0 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou um decréscimo de R\$3,8 milhões ou 37,8%. Como as empresas controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, consequentemente possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é majoritariamente relacionado à receita de vendas, de forma que o aumento está diretamente ligado ao aumento na receita da Companhia.

Resultado líquido do período

O resultado líquido do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 foi de - R\$32,2 milhões comparativamente a R\$35,4 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022, o que representou um decréscimo de R\$67,6 milhões. Este decréscimo é em decorrência dos itens explicados anteriormente.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 COMPARADO AO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

	Em 31 de dezembro de 2022	A.V.	Em 31 de dezembro de 2021 - Reapresentado	A.V.	A.H.
Receita operacional líquida	869.092	100,0%	716.330	100,0%	21,3%
Custos dos imóveis vendidos	(663.638)	-76,4%	(545.701)	-76,2%	21,6%
Lucro bruto	205.454	23,6%	170.629	23,8%	20,4%
Despesa gerais e administrativas	(55.444)	-6,4%	(44.569)	-6,2%	24,4%
Despesa comerciais	(77.012)	-8,9%	(60.727)	-8,5%	26,8%
Perda estimada na realização de créditos	(7.969)	-0,9%	(8.562)	-1,2%	-6,9%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

	Em 31 de dezembro de 2022	A.V.	Em 31 de dezembro de 2021 - Reapresentado	A.V.	A.H.
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	(13.248)	-1,5%	(6.217)	-0,9%	113,1%
Total das receitas e receitas operacionais	(153.673)	-17,7%	(120.075)	-16,8%	28,0%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	51.781	6,0%	50.554	7,1%	2,4%
Receitas financeiras	41.721	4,8%	36.407	5,1%	14,6%
Despesas financeiras	(50.609)	-5,8%	(46.319)	-6,5%	9,3%
Resultado financeiro, líquido	(8.888)	-1,0%	(9.912)	-1,4%	-10,3%
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	42.893	4,9%	40.642	5,7%	5,5%
Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido	(17.519)	-2,0 %	(14.974)	-2,1%	17,0%
Lucro líquido do exercício	25.374	2,9%	25.668	3,6%	-1,2%

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$869,1 milhões comparativamente a R\$716,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$152,8 milhões ou 21,3%. Esse crescimento foi decorrente do maior volume de unidades vendidas, aumento no preço das unidades vendidas, assim como do andamento das obras.

Custo dos imóveis vendidos

O custo dos imóveis vendidos (o qual inclui os encargos financeiros alocados ao custo) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$663,6 milhões comparativamente a R\$545,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um acréscimo de R\$117,9 milhões ou 21,6%. O custo dos imóveis vendidos representou 76,4% e 76,2% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. O acréscimo nos custos dos imóveis vendidos foi em linha com o aumento da receita operacional líquida, como efeito da maior escala operacional da Companhia por conta do maior volume de projetos, e principalmente devido a inflação nos custos dos materiais, observado em todo o setor, tendo seus efeitos refletidos na margem bruta atual.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$205,5 milhões comparativamente a R\$170,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um acréscimo de R\$35,1 milhões ou 20,4%. Este acréscimo foi em linha com o acréscimo da receita operacional líquida.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$55,4 milhões comparativamente a um montante de R\$44,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$10,8 milhões ou 24,4%. Despesas gerais e administrativas representou 6,4% e 6,2% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Este aumento nominal é atribuído substancialmente ao aumento de gastos corporativos, visando à preparação da Companhia para um ciclo de expansão e crescimento orgânico além dos reajustes salariais em decorrência de um forte ciclo inflacionário de 2021, com dissídios em 2022.

Despesas comerciais

As despesas comerciais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$77,0 milhões comparativamente a um montante R\$60,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um aumento de R\$16,3 milhões ou 26,8%. As despesas comerciais representaram 8,9% e 8,5% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Este aumento nominal é atribuído substancialmente ao aumento de valores pagos a título de comissões sobre vendas, que variam de acordo com a quantidade de vendas e investimentos na melhoria da estrutura comercial

Perda estimada na realização de créditos

A perda estimada na realização de créditos no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$7,9 milhões comparativamente a R\$8,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou uma redução de R\$0,8 milhões ou 6,9%. Essa redução se deu por conta de melhoria na estrutura e políticas de cobrança.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas

As outras receitas e (despesas) operacionais líquidas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$13,2 milhões, comparativamente a R\$6,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou um acréscimo de R\$7,0 milhões ou 113,1%. Essa variação é explicada pelas despesas com contingências e dispêndios adicionais com manutenção em unidades, em decorrência de chuvas em volume maior em relação ao ano anterior.

Resultado financeiro, líquido

O Resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de uma despesa de R\$8,9 milhões comparativamente a uma despesa de R\$9,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$1,1 milhões ou 10,3%. O resultado financeiro líquido representou 1,0% e 1,4% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Essa variação não é relevante para maiores detalhes.

Imposto de renda e contribuição social- corrente e diferido

Imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de uma despesa de R\$17,5 milhões comparativamente a uma despesa de R\$14,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. O imposto de renda e contribuição social representou 2,0% e 2,1% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respectivamente. Esse aumento é reflexo do crescimento da receita operacional líquida, uma vez que no regime tributário no qual a Companhia se enquadra as alíquotas incidem sobre as entradas de caixa do respectivo exercício social. Como o aumento das operações e da receita operacional líquida, com o consequente aumento nas entradas de caixa, o valor nominal relativo a imposto de renda e contribuição social aumentou na mesma proporção.

Lucro líquido do exercício

Lucro líquido do exercício em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$25,4 milhões comparativamente a um lucro R\$25,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o que representou uma variação negativa de R\$0,3 milhões ou 1,2%, devido às variações explícitas anteriormente.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

	Em 31 de dezembro de 2021	A.V.%	Em 31 de	A.V.%	A.H.%
	- Reapresentado		dezembro de 2020		
Receita operacional líquida	716.330	100,0%	596.864	100,0%	20,0%
Custos dos imóveis vendidos	(545.701)	-76,2%	(412.217)	-69,1%	32,4%
Lucro bruto	170.629	23,8%	184.647	30,9%	-7,6%
Despesa gerais e administrativas	(44.569)	-6,2%	(36.872)	-6,2%	20,9%
Despesa comerciais	(60.727)	-8,5%	(34.073)	-5,7%	78,2%
Perda estimada na realização de créditos	(8.562)	-1,2%	(6.370)	-1,1%	34,4%
Outras (despesas) e receitas operacionais	(6.217)	-0,9%	487	0,1%	-1376,6%
Total das (despesas) operacionais	(120.075)	-16,8%	(76.828)	-12,9%	56,3%
Resultado operacional antes do resultado financeiro	50.554	7,1%	107.819	18,1%	-53,1%
Receitas financeiras	36.407	5,1%	18.949	3,2%	92,1%
Despesas financeiras	(46.319)	-6,5%	(7.730)	-1,3%	499,2%
Resultado financeiro, líquido	(9.912)	-1,4%	11.219	1,9%	-188,4%
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	40.642	5,7%	119.038	19,9%	-65,9%
Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido	(14.974)	-2,1%	(12.427)	-2,1%	20,5%
Lucro líquido do exercício	25.668	3,6%	106.611	17,9%	-75,9%

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$716,3 milhões comparativamente a R\$596,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$119,4 milhões ou 20,0%. Esse crescimento foi decorrente do maior volume de unidades vendidas, aumento no preço das unidades vendidas, assim como do andamento das obras.

Custo dos imóveis vendidos

O custo dos Imóveis vendidos (o qual inclui os encargos financeiros alocados ao custo) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$545,7 milhões comparativamente a R\$412,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um acréscimo de R\$133,5 milhões ou 32,4%, em linha com o

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

aumento da receita operacional líquida, como efeito da maior escala operacional da Companhia por conta do maior volume de projetos, e principalmente devido a inflação nos custos dos materiais, observado em todo o setor, tendo seus efeitos refletidos na margem bruta atual.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$170,6 milhões comparativamente a R\$184,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um decréscimo de R\$14,0 milhões ou -7,6%. O lucro bruto representou 23,8% e 30,9% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. A queda na margem bruta foi decorrente do aumento maior que, proporcionalmente, da receita e principalmente do impacto da inflação dos custos da construção, no período observado.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram de R\$44,6 milhões comparativamente a um montante de R\$36,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$7,7 milhões ou 20,9%. As despesas gerais e administrativas representaram 6,2% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento nominal é atribuído substancialmente ao aumento de gastos corporativos, visando à preparação da Companhia para um ciclo de expansão e crescimento orgânico, com o aumento do quadro de funcionários e melhorias nas instalações da sede.

Despesas comerciais

As despesas comerciais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram de R\$60,7 milhões comparativamente a um montante R\$34,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um aumento de R\$26,6 milhões ou 78,2%. As despesas comerciais representaram 8,5% e 5,7% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Este aumento nominal é atribuído substancialmente ao aumento de valores pagos a título de comissões sobre vendas, que variam de acordo com a quantidade de vendas, proporcionalizadas a evolução do PoC nos empreendimentos. Adicionalmente, com o maior nível de empreendimentos em andamento, as despesas de marketing tem maior peso.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Perda estimada na realização de créditos

A perda estimada na realização de créditos no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$8,6 milhões comparativamente a R\$6,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um incremento de R\$2,2 milhões ou 34,4%. A perda por redução ao valor recuperável de créditos representou 1,2% e 1,1% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. O aumento nominal das perdas por redução ao valor recuperável de créditos refere-se ao aumento da receita operacional líquida por conta da metodologia da perda esperada.

Outras (despesas) e receitas operacionais

As outras despesas e receitas operacionais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$6,2 milhões, comparativamente a uma receita de R\$0,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou um acréscimo de R\$6,7 milhões. Essa variação é explicada pelos gastos com aeronaves, baixa de ativo imobilizado com saldo residual naquela data, despesas com contingências e doações ao instituto Dona Neném.

Resultado financeiro, líquido

O resultado financeiro líquido no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de uma despesa de R\$9,9 milhões comparativamente a uma receita de R\$11,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou uma variação de R\$21,1 milhões ou -188,4%. O resultado financeiro líquido representou -1,4% e 1,9% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente. Essa variação é explicada pelo aumento no saldo médio dos passivos financeiro adicionado ao aumento médio de índices que reajustam tais passivos (IPCA e CDI).

Imposto de renda e contribuição social- corrente e diferido

O imposto de renda e contribuição social no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foi de uma despesa de R\$14,9 milhões comparativamente a uma despesa de R\$12,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. O imposto de renda e contribuição social representou 2,1% da receita operacional líquida nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020. Esse aumento é reflexo do crescimento da receita operacional líquida, uma vez que no regime tributário no qual a Companhia se enquadra as alíquotas incidem sobre as entradas de caixa do respectivo exercício social. Como o aumento das operações e da receita operacional líquida, com o

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

consequente aumento nas entradas de caixa, o valor nominal relativo a imposto de renda e contribuição social aumentou na mesma proporção.

Lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$25,7 milhões comparativamente a um lucro R\$106,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, o que representou uma variação negativa de R\$80,9 milhões ou 75,9%, devido às variações explícitas anteriormente.

FLUXOS DE CAIXA

	Períodos de 6 meses findos		Exercícios sociais encerrados		
	em		em 31 de dezembro de		
	30 de junho de				
	2023	2022	2022	2021	2020
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	51.685	(4.075)	30.362	(28.092)	16.433
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	70.409	(70.752)	(131.219)	(93.963)	(14.402)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(83.113)	64.873	(39.025)	171.320	132.158
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	38.954	(9.954)	(139.882)	49.265	134.189

Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$51,7 milhões para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$4,1 milhões para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022. Esse acréscimo de R\$55,8 milhões, é justificado principalmente: (i) redução do contas a receber de clientes, e; (ii) redução no valor nominal de juros pagos no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, comparado ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022.

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$30,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$28,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. Essa variação foi decorrente principalmente pela redução dos estoques, decorrente do menor nível de obras lançadas em 2022, quando comparado a 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$28,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a um caixa líquido gerado de R\$16,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. Essa variação foi decorrente principalmente: (i) dos estoques de imóveis a comercializar e aumento do volume de gastos com as obras em andamento, que é em partes contrabalanceado pelos adiantamentos de clientes; (ii) pelo aumento das contas a receber, decorrente do aumento do volume de vendas com os lançamentos; (iii) aumento nos juros pagos e classificados em custo dos imóveis vendidos e, (iv) aumento em outros ativos.

Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos

O caixa líquido gerado nas atividades de investimento totalizou R\$70,4 milhões para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, comparado a um caixa líquido aplicado de R\$70,8 milhões para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022. Esse aumento foi decorrente principalmente de redução em títulos e valores mobiliários que foram utilizados para aumentar a liquidez das aplicações financeiras.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$131,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, comparado a R\$93,6 milhões de caixa aplicado nas atividades de investimento em 31 de dezembro de 2021. A variação ocorrida nos exercícios comparados foi decorrente, principalmente, do aumento na rubrica de títulos e valores mobiliários.

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$93,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$14,4 milhões de caixa aplicado nas atividades de investimento em 31 de dezembro de 2020. A variação ocorrida nos exercícios comparados foi decorrente do aumento na rubrica de títulos e valores mobiliários.

Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento totalizou R\$83,1 milhões para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, comparado a um caixa líquido gerado nas atividades de financiamento de R\$64,9 milhões para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2022. Essa variação foi decorrente de amortizações significativas de financiamentos a produção em decorrência, principalmente, do alto número de entregas no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, se comparado a 30 de junho de 2022.

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento totalizou R\$39,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, comparado a um caixa líquido gerado nas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

atividades de financiamento R\$171,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. Esse decréscimo foi decorrente principalmente da captação por meio de debêntures no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, adicionado a um maior nível de amortização de financiamentos a produção dado o volume de entregas em 2021, em comparação com 2020.

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$171,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$132,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020. Esse aumento foi decorrente da captação de recursos por meio de debêntures, finalizada em março de 2020.

Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa

O aumento no caixa e equivalentes de caixa foi de R\$38,9 milhões no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, em comparação a redução em R\$9,9 do mesmo período de 2022. E redução de caixa e equivalentes de caixa da ordem de R\$139,8 milhões em 31 de dezembro de 2022, aumento de caixa e equivalentes de caixa da ordem de R\$49,3 milhões em 31 de dezembro de 2021, e aumento de caixa e equivalentes de caixa da ordem de R\$134,2 em 31 de dezembro de 2020. Essas variações foram decorrentes dos fatores explícitos anteriormente.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Os diretores devem comentar:

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A Companhia gera suas receitas principalmente a partir da incorporação e venda de empreendimentos imobiliários:

Em milhares de reais	Período de 6 meses findos		Exercícios encerrados em		
	em 30 de junho de		31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Receita por incorporação imobiliária	299.446	384.463	885.106	699.888	629.125
Receita por permuta	10598	18.342	32.379	41.206	23.853
Receita por venda de terrenos	-	-	-	295	764
Receita por prestação de serviços	8509	51.667	5.725	-	-
Receita por atualização monetária	1292	18.660	6.017	5.949	2.880
Impostos sobre vendas	(7078)	(10.162)	(18.260)	(15.539)	(13.306)
Distratos	(23583)	(31.298)	(36.500)	(14.158)	(48.001)
Ajuste a valor presente	2793	(3.272)	(5.375)	(1.311)	1.549
Receita operacional líquida	291.977	428.400	869.092	716.330	596.864

As receitas da Companhia decorrem, principalmente, da incorporação, construção e venda de imóveis e inclui os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos da Companhia.

A receita operacional é apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, conforme as práticas contábeis vigentes no Brasil.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

No período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, a receita operacional líquida apresentou uma redução de 31,8% se comparado ao mesmo período de 2022. Esta redução é decorrente do menor número de lançamentos realizados nos primeiros 6 meses de 2023, comparativamente a o mesmo período em 2022.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida apresentou um acréscimo de 21,3% em relação às receitas de mesmo período de 2021, impulsionada tanto pelo maior volume de vendas, pelo aumento no preço médio das unidades vendidas e também pelo mix de projetos desenvolvidos.

2.2 Resultados operacional e financeiro

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a receita operacional líquida apresentou um acréscimo de 20,0% em relação às receitas de mesmo período de 2020, impulsionada tanto pelo maior volume de lançamentos e vendas líquidas quanto pela evolução física de obras em andamento.

b. variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

As receitas de vendas das unidades imobiliárias da Companhia estão atreladas a dois índices de inflação, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que também geram variação na receita da Companhia.

As parcelas em aberto dos contratos de venda das unidades imobiliárias compreendidas no período pré habite-se (entre o lançamento e a entrega do empreendimento) são atualizadas mensalmente pelo INCC. Vale ressaltar que está previsto nos contratos de venda das unidades imobiliárias que apenas variações positivas do índice serão consideradas para atualização do fluxo de pagamento dos adquirentes, de forma que a receita da Companhia só poderá ser afetada positivamente, e não sofrendo efeito em caso de variação negativa do índice de INCC ao longo dos meses.

Após o Habite-se, as receitas são indexadas ao IPCA, em sua maioria, e corrigidas mensalmente a taxa de juros de 12% ao ano, até a quitação dos contratos. Na grande maioria dos casos, os adquirentes tomam financiamento com outras instituições financeiras para realizar a quitação das parcelas de financiamento, sendo o volume de financiamento direto da Companhia baixo.

c. impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexadas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice.

Parte das dívidas corporativas são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e também pela variação do índice de preços ao Consumidor (IPCA), somado a um *spread*. Já as dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR). Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices.

2.2 Resultados operacional e financeiro

As aplicações financeiras da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice.

A tabela abaixo descreve o valor desses índices nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023:

Índices	30.06.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20
INCC Acumulado 12 meses	3,92%	9,27%	13,84%	8,81%
IPCA Acumulado 12 meses	3,16%	5,8%	10,1%	4,5%
SELIC Acumulado 12 meses	13,52%	13,75%	9,25%	2,0%
TR Acumulado 12 meses	2,12%	1,63%	0,05%	0,00%

Cabe ressaltar que a empresa não possui custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Os diretores devem comentar:

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

No período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como nas informações intermediárias do período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores independentes.

Ênfases apresentadas:

O relatório de revisão dos auditores independentes relativo às informações financeiras intermediárias para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, emitido pela KPMG Auditores Independentes, apresenta a seguinte ênfase:

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato de cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

O relatório dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta as seguintes ênfases:

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Reconhecimento de receita

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15).

Reapresentação dos valores correspondentes

Em decorrência da correção de erros referentes ao registro de determinados ativos, passivos e valores relacionados à participação de acionistas minoritários, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados conforme previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

O relatório dos auditores independentes relativos às demonstrações financeiras para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019, emitido pela Ernst Young Auditores Independentes S.S., apresenta as seguintes ênfases:

Reconhecimento de receita

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15).

Reapresentação dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que em decorrência da correção de erros referentes ao ajuste a valor presente dos contas a receber, insuficiência de provisão para créditos de liquidação duvidosa, apresentação do saldo de equivalentes de caixa e efeitos de ajustes na aplicação do CPC 06(R2)/IFRS 16 – Arrendamentos, os valores correspondentes referentes aos exercícios anteriores

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo retificados como previsto na NBC TG23 – Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

Comentários dos Diretores referente às ênfases

Os diretores ressaltam que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM bem como consideram o Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Além disso, a administração da Companhia se manterá atualizada com relação às normas e práticas contábeis aplicáveis.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Não aplicável, tendo em vista que não houve nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, tampouco no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não aplicável, tendo em vista que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, não foi realizada constituição, aquisição ou alienação de participação acionária tenham causado ou se espera que venham a causar efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia e em seus resultados.

c. eventos ou operações não usuais

Não aplicável, tendo em vista nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 não ocorreram quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

2.5. Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

- a. **informar o valor das medições não contábeis**

EBITDA, Margem EBITDA, Margem EBITDA Ajustada e EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro (prejuízo) líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA adicionado dos custos dos encargos financeiros que são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a Receita Operacional Líquida.

2.5 Medições não contábeis

O EBITDA Ajustado e a margem EBITDA Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de maneira diferente da Companhia.

Seguem abaixo os valores do EBITDA, Margem EBITDA e do EBITDA Ajustado da Companhia para os períodos e exercícios indicados:

(Em milhões de reais)	Período de 6 meses findo em		Exercício social encerrado em		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
EBITDA	(8.034)	46.057	55.853	59.460	113.758
Margem EBITDA	(2,8%)	10,8%	6,4%	8,3%	19,1%
EBITDA Ajustado	(2.918)	58.231	86.620	68.0000	127.343
Margem EBITDA Ajustada	(1,0%)	13,6%	10,0%	9,5%	21,9%

ROAE

O ROAE (*Return Average on Equity*) é o lucro líquido, ou prejuízo, conforme o caso, dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício atual com o Patrimônio Líquido do Exercício anterior) da Companhia.

O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB") e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

Seguem abaixo os valores do ROAE da Companhia para os períodos e exercícios indicados:

Em %	Período de 6 meses findo em		Exercício Social encerrado em		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
ROAE	(14,6%)	16,5%	11,5%	13,9%	65,2%

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia calculada por meio do Lucro Bruto da Companhia adicionado dos custos dos encargos financeiros capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a

2.5 Medições não contábeis

proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita Operacional Líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, portanto, não é uma medida alternativa aos resultados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia.

Seguem abaixo os valores do Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada da Companhia para os períodos e exercícios indicados:

Em milhões de reais	Período de 6 meses findo em		Exercício Social encerrado em		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Lucro Bruto Ajustado	70.260	124.269	236.221	179.169	198.232
Margem Bruta Ajustada	24,1%	29,0%	27,2%	25,0%	33,2%

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta equivale ao total da soma dos empréstimos e financiamentos, debêntures e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante) da Companhia. A Dívida Líquida equivale ao total da Dívida Bruta da Companhia deduzida do seu saldo de caixa e equivalentes de caixa.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Seguem os valores da Dívida Bruta e da Dívida Líquida da Companhia nas datas indicadas:

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dívida Bruta	437.630	604.814	494.767	535.157	314.991
Dívida Líquida	62.435	125.951	84.303	109.817	16.864

2.5 Medições não contábeis

Dívida Corporativa sobre o Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa equivale à Dívida Bruta da Companhia descontada dos financiamentos à produção. Posteriormente, dividindo a Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido, tem-se a Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido.

A Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Seguem abaixo os valores da Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido da Companhia nas datas indicadas:

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido	1,5	1,2	1,3	1,2	0,8

b. fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, Margem EBITDA, Margem EBITDA Ajustada e EBITDA Ajustado

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do lucro líquido, ou prejuízo, conforme o caso, para o EBITDA e do EBITDA Ajustado, os cálculos da Margem EBITDA e da Margem EBITDA Ajustada, para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2022, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

(R\$ mil – exceto percentuais)	No período de seis meses findo em 30 de junho de		No exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Lucro (prejuízo) líquido	(32.200)	35.357	25.374	25.668	106.611
(+) Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	6.250	10.474	17.519	14.974	12.427
(+) Resultado financeiro, líquido	15.287	(1.772)	8.888	9.912	(11.219)
(+) Depreciação e amortização	2.649	1.953	4.072	8.906	5.939
EBITDA	(8.034)	46.057	55.853	59.460	113.758
(+) Custos dos encargos financeiros (1)	5.116	12.174	30.767	8.540	13.585
EBITDA Ajustado	(2.918)	58.231	86.620	68.000	127.343
Receita operacional líquida	291.977	428.400	869.092	716.330	596.864
Margem EBITDA	(2,8%)	10,8%	6,4%	8,3%	19,1%
Margem EBITDA Ajustada (2)	(1,0%)	13,6%	10,0%	9,5%	21,9%

(1) O custo dos encargos financeiros são os encargos financeiros capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

2.5 Medições não contábeis

ROAE

(R\$ mil – exceto percentuais)	No período de seis meses findo em 30 de junho de		No exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Lucro líquido	(32.200)	35.357	25.374	25.668	106.611
Patrimônio Líquido Médio ¹	220.054	214.198	221.603	185.004	163.465
ROAE (%)	(14,6%)	16,5%	11,5%	13,9%	65,2%

¹ Patrimônio Líquido Médio é igual à média do Patrimônio Líquido apurado nos dois últimos exercícios sociais.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

Seguem abaixo a reconciliação do Lucro Bruto Ajustado e da Margem Bruta Ajustada da Companhia para o período de 6 (seis) meses findos em 30 de junho de 2023 e 2020, e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

(Em milhares de reais, exceto %)	No período de seis meses findo em 30 de junho de		No exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Receita operacional líquida	291.977	428.400	869.092	716.330	596.864
Lucro bruto	65.144	112.095	205.454	170.629	184.647
(+) Custo dos encargos financeiro (1)	5.116	12.174	30.767	8.540	13.585
Lucro bruto ajustado	70.260	124.269	236.221	179.169	198.232
Margem bruta ajustada (2)	24,1%	29,0%	27,2%	25,0%	33,2%

(1) o custo financeiro são os encargos financeiros capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

(2) Margem Bruta Ajustada é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a Receita operacional líquida.

Dívida bruta e Dívida líquida

Seguem abaixo a reconciliação da Dívida Bruta e da Dívida Líquida da Companhia em 30 de junho de 2023 e 2022 e em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

(Em milhares de reais)	Em 30 de junho		Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Empréstimos e financiamentos (circulante)	238.765	404.717	204.228	347.043	239.785
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	198.865	200.097	290.539	188.114	75.206
Dívida bruta	437.630	604.814	494.767	535.157	314.991
(-) Caixa e equivalentes de caixa	202.635	345.500	163.681	303.563	254.298
(-) Títulos e valores mobiliários (circulante)	27.294	55.377	86.658	94.752	43.511
(-) Títulos e valores mobiliários (não circulante)	145.266	77.986	160.125	27.025	318
Dívida líquida	62.435	125.951	84.303	109.817	16.864

2.5 Medições não contábeis

Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido

Seguem abaixo a reconciliação da Dívida Corporativa sobre Patrimônio Líquido da Companhia em 30 de junho de 2023 e 2022 e em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

(Em milhares de reais)	Em 30 de junho		Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2022	2021	2020
Dívida bruta	437.630	604.814	494.767	535.157	314.991
(-) Financiamento à produção	132.552	327.578	203.716	271.718	163.638
Dívida corporativa	305.078	277.236	291.051	263.439	151.353
Patrimônio líquido	208.430	224.926	231.678	211.528	191.758
Dívida corporativa sobre patrimônio líquido	1,5	1,2	1,3	1,2	0,8

c. explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA, Margem EBITDA, Margem EBITDA Ajustada e EBITDA Ajustado

O EBITDA representa a capacidade da Companhia na geração de resultados operacionais, bem como indica a capacidade da empresa em gerar caixa a partir de seus ativos operacionais, consistindo no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela Receita Operacional Líquida.

Na Companhia, o EBITDA e o EBITDA ajustado são utilizados como ferramentas para medição de desempenho e parâmetro de comparação com outras empresas, pois tem a vantagem de não ser afetado por variáveis específicas de determinados países ou regiões, como taxas de juros, regras de depreciação e diferenças tributárias. Desta forma, a utilização deste indicador permite que a Companhia analise mais do que apenas seu resultado final (lucro ou prejuízo), que muitas vezes é insuficiente para avaliar seu real desempenho por ser frequentemente influenciado por fatores além dos operacionais.

No entanto, o EBITDA e o EBITDA Ajustado apresentam certas limitações, como não considerar o montante de reinvestimento necessário para a manutenção da capacidade produtiva (consumido pela depreciação), podendo transmitir uma falsa ilustração da liquidez da Companhia, assim requerendo que tal indicador seja utilizado em conjunto com outras medições contábeis para que possa ser mais bem interpretado.

2.5 Medições não contábeis

ROAE

A administração da Companhia entende que a medição do ROAE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Companhia e embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

Os custos financeiros referentes aos financiamentos sobre ativos qualificáveis são capitalizados nos Custos de Imóveis Vendidos. Dessa forma, o Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada com a exclusão do efeito dos custos financeiros incorporados ao Custo dos Imóveis Vendidos oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais da Companhia, possibilitando uma visão mais clara aos investidores e terceiros sobre a Companhia.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Companhia entende que a medição da Dívida Bruta e a Dívida Líquida são úteis na avaliação do grau de endividamento em relação à sua posição de caixa.

Dívida Corporativa Sobre o Patrimônio Líquido

A Dívida Corporativa é uma medição importante para a compreensão dos resultados da Companhia e para a avaliação de seu grau de endividamento, uma vez que é uma indicação do passivo que não é coberto pelos recebíveis dos projetos da Companhia, dado que os financiamentos à produção têm seu pagamento realizado por meio de recebíveis com a respectiva instituição financeira financiadora do projeto.

A divisão da Dívida Corporativa pelo Patrimônio Líquido indica o grau de endividamento da Companhia em relação ao seu Patrimônio Líquido e é uma medição não contábil importante para avaliação da estratégia da Companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6. Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

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

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

2.7 Destinação de resultados

2.7. Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

Período	2023 – Exercício Social Corrente	2022	2021	2020
(a) Regras sobre retenção de lucros	De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% será destinado, para a reserva legal, até o limite máximo previsto na Lei das S.A. Do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder	De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% será destinado, para a reserva legal, até o limite máximo previsto na Lei das S.A. Do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder	De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% será destinado, para a reserva legal, até o limite máximo previsto na Lei das S.A. Do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% do	De acordo com o Estatuto Social da Companhia, sobre o lucro líquido do exercício, 5% será destinado, para a reserva legal, até o limite máximo previsto na Lei das S.A. Do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos

2.7 Destinação de resultados

Período	2023 – Exercício Social Corrente	2022	2021	2020
	a 80% do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% e não superiores a 75% do lucro líquido remanescente. Além disso, conforme previsto no artigo 196 da Lei das S.A, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração, reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado.	a 80% do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% e não superiores a 75% do lucro líquido remanescente. Além disso, conforme previsto no artigo 196 da Lei das S.A, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração, reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, do lucro líquido da Companhia na controladora no valor de R\$ 25.374 mil, R\$15.671 mil foram destinados à Reserva de Investimentos.	capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% e não superiores a 75% do lucro líquido remanescente. Além disso, conforme previsto no artigo 196 da Lei das S.A, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração, reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, do lucro líquido da Companhia na controladora no valor de R\$ 25.668 mil, R\$18.936 mil foram destinados à Reserva de Investimentos.	empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% e não superiores a 75% do lucro líquido remanescente. Além disso, conforme previsto no artigo 196 da Lei das S.A, a Companhia, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, poderá aprovar proposta de sua Administração, reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital previamente aprovado. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, do lucro líquido da Companhia na controladora no valor de R\$ 106.611 mil, R\$75.078 mil foram destinados à reserva de retenção de lucros, e R\$5.269 mil

2.7 Destinação de resultados

Período	2023 – Exercício Social Corrente	2022	2021	2020
				foram destinados à reserva legal.
(a.i) Valores das Retenções de Lucros		R\$15.671 mil	R\$18.936 mil	R\$75.078 mil
(a.ii) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados		Reserva de Investimentos: 61,8%	Reserva de Investimentos: 73,8%	Reserva de Investimentos: 70,4%
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das S.A.	O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das S.A.	O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% lucro líquido ajustado, na forma da Lei das S.A.	O Estatuto Social assegura a seus Acionistas o direito, em cada exercício, a dividendos e/ou juros de capital próprio não inferiores a 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das S.A.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o Estatuto Social da Companhia, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos lucros acumulados e da reserva de lucros e, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores.	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o Estatuto Social da Companhia, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos lucros acumulados e da reserva de lucros e, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores.	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o Estatuto Social da Companhia, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos lucros acumulados e da reserva de lucros e, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores.	A distribuição de dividendos é realizada anualmente, conforme o Estatuto Social da Companhia, podendo, no entanto, mediante deliberação do Conselho de Administração, declarar dividendos intermediários à conta do lucro apurado, dos lucros acumulados e da reserva de lucros e, ainda, levantar balanço e distribuir dividendos intercalares, em períodos menores.

2.7 Destinação de resultados

Período	2023 – Exercício Social Corrente	2022	2021	2020
(d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	A Companhia é parte em instrumentos financeiros que possuem como hipótese de vencimento antecipado a distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, caso esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos respectivos instrumentos financeiros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A. O dividendo mínimo não será obrigatório nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos com base no disposto acima serão registrados como reserva especial e,	A Companhia é parte em instrumentos financeiros que possuem como hipótese de vencimento antecipado a distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, caso esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos respectivos instrumentos financeiros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A. O dividendo mínimo não será obrigatório nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos com base no disposto acima serão registrados como reserva especial e,	A Companhia é parte em instrumentos financeiros que possuem como hipótese de vencimento antecipado a distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, caso esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos respectivos instrumentos financeiros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A. O dividendo mínimo não será obrigatório nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos com base no disposto acima serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios	A Companhia é parte em instrumentos financeiros que possuem como hipótese de vencimento antecipado a distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, caso esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos respectivos instrumentos financeiros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A. O dividendo mínimo não será obrigatório nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. Os lucros que

2.7 Destinação de resultados

Período	2023 – Exercício Social Corrente	2022	2021	2020
	se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.	se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.	subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.	deixarem de ser distribuídos com base no disposto acima serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.
(e) se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	A Companhia não possui Política de Dividendos formalizada.	A Companhia não possui Política de Dividendos formalizada.	A Companhia não possui Política de Dividendos formalizada.	A Companhia não possui Política de Dividendos formalizada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía carteiras de recebíveis baixadas que não estejam refletidas nas Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2023.

ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2023.

iii. contratos de construção não terminada

As receitas de vendas que são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento – POC (*Percentage of Completion Method*). Tal percentual é mensurado pelo custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período, a Companhia possui saldos de “Receita bruta de vendas a apropriar”, relativas a transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais estão divulgadas nas notas explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia. Abaixo apresentamos os saldos de “Receita bruta de vendas a apropriar” nos respectivos períodos e exercícios.

Consolidado em R\$ mil	30 de junho de	31 de dezembro de		
	2023	2022	2021	2020
Receita bruta de vendas a apropriar	376.437	230.846	223.480	221.014
Custo a incorrer	(249.419)	(151.637)	(146.337)	(136.331)

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía contratos de recebimento futuros de financiamento que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e nas informações financeiras referentes ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2023.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

A Companhia não possui outros itens não evidenciados em suas informações financeiras trimestrais referentes ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, e em suas Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020. De acordo com a legislação societária em vigor, os resultados de exercícios futuros (REF) de controladas e coligadas não são evidenciados e/ou registrados nas demonstrações financeiras societárias individuais e consolidadas. Somente são registrados e evidenciados nos balancetes contábeis e fiscais, os quais são gerados mensalmente para fins tributários. Para mais informações, verifique as notas explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

As receitas brutas de vendas a apropriar afetarão a receita operacional à medida da evolução das obras dos empreendimentos. A Companhia utiliza o método contábil POC (*Percentage of Completion Method*), no qual as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento. Tal percentual é mensurado pelo custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período, a Companhia possui saldos de “Receita bruta de vendas a apropriar”, relativas a transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais estão divulgadas nas notas explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia.

b. natureza e o propósito da operação

As operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos nossos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Os itens e montantes estão descritos no item 2.8 (a)(iii) deste Formulário de Referência.

2.10 Planos de negócios

2.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias. O banco de terrenos da Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com potencial de desenvolvimento de aproximadamente 42,7 mil unidades e potencial VGV de R\$ 9.301.529 mil.

Parte desses terrenos compromissados ainda não fazem parte dos ativos da Companhia pois as cláusulas resolutivas dos contratos de compra e venda ainda não foram totalmente superadas, o que é parte da estratégia da Companhia em adquirir terrenos desembaraçados de quaisquer gravames. Ao longo dos próximos exercícios, a Companhia planeja seguir adquirindo terrenos de forma a manter o ritmo de lançamentos esperado pela Companhia e expandir nosso *landbank*, permitindo o crescimento sustentável e continuado da Companhia, ao mesmo tempo em que mantemos o nível de rentabilidade em cada projeto.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia pretende continuar financiando suas operações a partir de uma combinação de recursos decorrentes de suas atividades operacionais, empréstimos e financiamentos bancários, além de captação de recursos no mercado de capitais. Para informações adicionais sobre os empréstimos e financiamentos da Companhia, bem como os valores mobiliários emitidos pela Companhia, vide itens 2.1 (f) e 12.3 deste Formulário de Referência.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previsto.

2.10 Planos de negócios

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Até esta data não foi divulgada nenhuma aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que influenciem significativamente a nossa capacidade produtiva.

c. novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados, (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, pois não há pesquisas e projetos em andamento.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

A atuação da Companhia no ramo da construção civil sempre foi fundamentada na possibilidade de ser um agente de transformação do panorama ao seu redor, buscando contribuir de maneira ativa e sustentável para o desenvolvimento social do país e para a redução do déficit habitacional. Nesse sentido, não apenas construímos produtos voltados a um público financeiramente mais sensível, como a própria execução de nossos projetos possibilita a geração de empregos na economia formal, além de contribuir de maneira fundamental para o progresso das regiões nas quais esses produtos se localizam.

Adicionalmente a Companhia aderiu, voluntariamente, ao processo de certificação Selo Azul da Caixa Econômica Federal, para os projetos que a Companhia contrata com este agente financeiro, obtendo a Certificação Bronze.

Criado pela CAIXA em 2009, o Selo Casa Azul foi o primeiro sistema de classificação do índice de sustentabilidade de projetos habitacionais desenvolvido para a realidade da construção habitacional brasileira. O objetivo do Selo Casa Azul + CAIXA é reconhecer e incentivar a adoção de soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, assim como o uso racional dos recursos naturais na produção de empreendimentos a serem executados no âmbito dos programas habitacionais operacionalizados pela CAIXA. Sua aplicação busca também promover a conscientização de empreendedores e moradores sobre os benefícios sociais e econômicos das construções sustentáveis, considerando a redução do custo de manutenção dos edifícios e das despesas mensais de seus usuários.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11. Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante nosso desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3. PROJEÇÕES

3.1. As projeções devem identificar:

- a. objeto da projeção
- b. período projetado e o prazo de validade da projeção
- c. premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle
- d. valores dos indicadores que são objeto da previsão

Nos termos do art. 21 da Resolução CVM nº 80/22, a divulgação das projeções e estimativas neste item do Formulário de Referência é facultativa. Nesse sentido, a Companhia optou por não divulgar projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela e suas atividades.

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

- a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário**
- b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções**
- c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções, conforme indicado no item 3.1 deste Formulário de Referência.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4. FATORES DE RISCO

4.1. Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância:

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações trimestrais da Companhia e suas respectivas notas explicativas. Os negócios da Companhia, a sua situação financeira, seu resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez e/ou os negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir.

O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são, na data deste Formulário de Referência, aqueles que a Companhia conhece e acredita que podem afetar adversamente a Companhia. Além dos riscos descritos neste Formulário de Referência, outros riscos não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins deste item “4.1. Fatores de Risco” e do item “4.3. Riscos de Mercado”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, imagem, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas controladas, direta ou indiretamente, coligadas e controlada em comum, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item “4.1. Fatores de Risco” e no item “4.3. Riscos de Mercado” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão deste item “4.1. Fatores de Risco” e do item “4.3. Riscos de Mercado”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens dos itens acima mencionados.

4.1 Descrição dos fatores de risco

a. emissor

A operação da Companhia foca principalmente nos empreendimentos imobiliários enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos para financiamento do programa poderá afetar adversamente os resultados da Companhia.

A Companhia depende significativamente da disponibilidade de financiamento para os seus clientes por meio do Programa Minha Casa Minha Vida. Dessa forma, a não implementação desse programa, sua suspensão, cancelamento, qualquer atraso em seu cronograma, bem como aumento da competitividade ou alteração dos requisitos das unidades habitacionais poderá afetar de forma significativa o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

Ademais, eventual escassez ou dificuldade de obtenção de financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida, um aumento nas taxas de juros, uma redução de prazos do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e impactar negativamente os resultados da Companhia.

A Companhia utiliza relevante volume de recursos do plano de apoio à produção com financiamento à pessoa jurídica da Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) e eventuais mudanças nas metodologias de concessão de crédito atualmente praticadas por tal instituição poderão afetar adversamente a Companhia.

Atualmente a Companhia obtém o financiamento de seus empreendimentos substancialmente com a CAIXA, por meio dos diversos instrumentos de financiamento utilizados no segmento popular.

Por se tratar de instituição financeira sujeita a maior ingerência política, a CAIXA pode sofrer mudança de políticas de concessão de crédito que reduza a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Companhia, o que afetaria de forma adversa o seu resultado financeiro. Da mesma forma, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CAIXA para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Companhia, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da Companhia, sua capacidade financeira e seus resultados operacionais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Os recursos utilizados para financiar os empreendimentos populares do Programa Minha Casa Minha Vida, financiando os projetos da Companhia e a compra das unidades pelos seus clientes, por sua vez, são oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). O FGTS é gerido e administrado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal, que, por sua vez, pode alterar os parâmetros de utilização do FGTS, inclusive designar os valores para atender outras demandas econômicas, o que poderia reduzir o montante de recursos disponíveis para o setor imobiliário, em especial o de atuação da Companhia.

Qualquer mudança de cenário que modifique as condições de financiamento oferecidas pela CAIXA e pelo FGTS poderá fazer com que a Companhia tenha que buscar novas formas de financiamento para os seus empreendimentos, e pode existir dificuldade em captar recursos com condições semelhantes às ofertadas atualmente, o que poderá causar um efeito adverso nos resultados da Companhia.

Atualmente, tramita no STF uma ação que solicita a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual Taxa Referencial ("TR") para algum indicador ligado à inflação, como o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial ("IPCA-E") ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor ("INPC"). Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o *spread* dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, consequentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactaria diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do Programa Minha Casa, Minha Vida e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Companhia.

A aquisição de terrenos pela Companhia é feita com base em premissas técnicas e de mercado, as quais podem não se realizar. Ainda, a Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.

Os estudos de viabilidade e as características do terreno são analisados no momento de aquisição dos lotes para futuras incorporações, tomando como base premissas técnicas e de mercado do momento da aquisição. Eventuais mudanças na região, nas regras de zoneamento, nos hábitos e preferências dos consumidores ou nas condições econômicas gerais e locais podem fazer com que as premissas técnicas e de mercado analisadas no momento da aquisição não se realizem.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A não realização dessas premissas pode diminuir o valor de mercado dos terrenos que a Companhia possui em seu estoque, gerando a necessidade de maior investimento no terreno ou de venda dos lotes, podendo causar mudanças nos projetos já desenvolvidos e/ou aprovados pela Companhia, afetando adversamente os resultados dos empreendimentos e, consequentemente, a estratégia de crescimento e os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

O crescimento contínuo da Companhia também depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O valor dos terrenos da Companhia mantidos em estoque poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, assim como o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, e, consequentemente, afetar de forma adversa a Companhia.

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir a margem bruta e, consequentemente, eliminar o lucro bruto anteriormente apurado.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil de *Percentage of Completion* (POC), que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos na demonstração do resultado de acordo com o método contábil utilizado. A utilização dessa metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC pode representar riscos significativos de estorno de receitas, especialmente em um cenário de aumento do nível de distratos ou em casos de atraso de obras, reduzindo a margem bruta e, consequentemente, eliminando o lucro bruto anteriormente apurado.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar a reputação da Companhia ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, consequentemente diminuindo sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Companhia ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão-de-obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores dos imóveis. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Além disso, podem ocorrer atrasos decorrentes de questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos, do Ministério Público ou de associações de bairros, bem como em razão de condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento ou indisponibilidade de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, greves e outras, acidentes, questões trabalhistas, falhas de projeto, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Companhia pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A Companhia pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, alteração dos custos de materiais e de mão-de-obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão-de-obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Ademais, os atrasos na entrega das unidades autônomas para os adquirentes em prazo superior à tolerância prevista na Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (“Lei do Distrato”) podem ensejar o distrato da Promessa de Compra e Venda, e a devolução da integralidade dos valores pagos, afetando adversamente a Companhia.

A Companhia está exposta a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis, os quais podem impactar negativamente os seus resultados.

A Companhia está sujeita a riscos regulatórios e mercadológicos, influenciados pelo custo e prazos envolvidos na construção dos empreendimentos.

A aquisição dos terrenos a serem utilizados nos empreendimentos futuros da Companhia é realizada por meio de contratos de opção de compra, sendo a maioria dos pagamentos por parte da Companhia realizados com a entrega de apartamentos, preservando o caixa da Companhia. Como qualquer contrato de opção, tem-se a possibilidade de execução ou não do negócio, por questões mercadológicas, políticas, sociais, financeiras ou estruturais, de forma que o *landbank* da Companhia é atualizado constantemente, podendo alterar os projetos já elaborados e, consequentemente, afetar adversamente as expectativas de investimento da Companhia.

O processo de incorporação está sujeito a diversos procedimentos e aprovações que não estão inteiramente sob o controle da Companhia, como aprovações das prefeituras locais e trâmites cartoriais. Tais procedimentos e aprovações podem depender de autorização de estruturas viárias, habitacionais, sociais e até ambientais de cada município, podendo atrasar ou até cancelar o lançamento do empreendimento, o que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações e prejuízos à reputação da Companhia.

Os custos orçados de construção, bem como os períodos estimados, estão sujeitos a intempéries naturais, greves, mão-de-obra qualificada e crises financeiras, que podem causar atrasos na entrega dos empreendimentos da Companhia, acarretando perdas financeiras, obrigações de indenizações e prejuízos à reputação da Companhia efeitos adversos nos resultados da Companhia.

Adicionalmente, eventuais problemas relacionados à falta de dotação orçamentária da CAIXA para o financiamento habitacional podem causar a redução do número de vendas da Companhia, podendo impactar negativamente os seus resultados.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades.

A Companhia poderá ser impactada por decisões do Poder Público que restrinjam a utilização dos imóveis de sua propriedade, o que poderá afetar negativamente a Companhia.

A Companhia poderá ser afetada por decisões do Poder Público que visem a atender a utilidade e o interesse público, acarretando na desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de sua propriedade. Nessas hipóteses a Companhia gozará de indenização decorrente da expropriação, contudo, muitas vezes esse valor é inferior ao praticado no mercado.

Além disso, a utilização dos imóveis pode ser limitada através de restrições aplicadas pelo Poder Público, que podem ensejar no tombamento do imóvel ou da área em seu entorno e/ou na criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais atos podem acarretar na impossibilidade da execução dos empreendimentos, o que afetará negativamente a Companhia.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Companhia pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Companhia. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Companhia mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Companhia

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças na economia e nos negócios da Companhia.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Companhia, bem como na economia

4.1 Descrição dos fatores de risco

brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças também podem modificar nossas práticas de negócios, o que poderia prejudicar o regular desenvolvimento dos negócios da Companhia e impactar as operações da Companhia.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, a receita da Companhia deriva de propriedades localizadas em 3 (três) estados: Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais. A Companhia espera continuar concentrando a maior parte dos seus ativos nessas regiões e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essas áreas.

Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

A Companhia poderá não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento e expansão, o que poderá afetar adversamente os seus negócios, seus resultados e sua situação financeira.

A Companhia pretende continuar a sua estratégia de crescimento, porém o mercado apresenta inúmeras variáveis de incerteza que podem dificultar: (i) a aquisição de terrenos por parte da Companhia; (ii) aprovações dos projetos para os empreendimentos juntos aos órgãos públicos; (iii) capacidade da Companhia de levantar capital adicional; e (iv) concorrência crescente na aquisição de locais adequados para incorporação. Tais variáveis podem retardar o crescimento previsto pela Companhia e, ainda, fazer com que a Companhia necessite alterar a sua estratégia atual.

Há a possibilidade de que a Companhia encontre dificuldades operacionais em novas regiões, já que não possui histórico de expansão geográfica e, ainda, as margens de rentabilidade nessas novas localidades podem ser menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajoso para Companhia a continuidade da expansão.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia.

A Companhia é ré ou autora em processos judiciais, nas esferas cível e trabalhista. A Companhia não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Assim, decisões contrárias aos interesses da Companhia que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos reputacionais, a Companhia.

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria, bem como acionistas controladores da Companhia são ou podem vir a ser parte em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e/ou resultado podem afetá-los negativamente, bem como afetar negativamente a reputação das partes e da Companhia. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados igualmente podem afetá-los negativamente, em especial se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando adversamente a reputação desta direta ou indiretamente.

Para mais informações acerca das ações judiciais relevantes promovidas contra a Companhia, veja os itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

A Companhia possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (“Covenants”) em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas.

A Companhia está sujeita a diferentes *Covenants* existentes em seus contratos financeiros. O inadimplemento desses *Covenants* ou descumprimento de obrigações previstas nos seus contratos, que não sejam sanados tempestivamente, poderá ocasionar o vencimento antecipado das dívidas relacionadas aos referidos contratos financeiros, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-acceleration* e *cross-default*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes nos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. Os ativos e fluxo de caixa da Companhia podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, gerando assim um risco de liquidez para a Companhia, o que pode afetar negativamente seus resultados operacionais e liquidez para a realização dos negócios da Companhia.

Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, ver Seção 2 deste Formulário de Referência.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que poderá causar impactos operacionais e financeiros negativos.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida,

4.1 Descrição dos fatores de risco

interrupção dos negócios da Companhia, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente, dentre outros. A Companhia não pode garantir que as apólices de seguro por ela mantidas atualmente estarão sempre disponíveis e serão capazes e suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros ou pagamento de multas e outras penalidades.

Além disso, determinados tipos de riscos podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. A ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia, a ocorrência de danos em valores superiores à cobertura contratada ou a impossibilidade de contratação ou renovação de apólices de seguros, podem afetar adversamente os negócios e a condição financeira da Companhia. Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro, o que também poderá afetar de maneira adversa e relevante, a sua estratégia de crescimento e os seus resultados operacionais e financeiros.

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e pode optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas, financiamentos públicos ou privados ou aumentos de capital social. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou por meio de aumento de capital social, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos seus acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

A Companhia e suas subsidiárias poderão necessitar de capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não apresentar condições satisfatórias, causando um impacto adverso para a Companhia.

O desenvolvimento das atividades da Companhia e a sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que engloba atividades relacionadas a aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos, necessita grandes volumes

4.1 Descrição dos fatores de risco

de capital. Nesse sentido, a Companhia e suas subsidiárias dependem de fontes de financiamento, incluindo empréstimos bancários, para financiamento da produção, e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital. Podem, ainda, buscar a captação de novos recursos por meio da emissão de ações/quotas ou de títulos de dívida, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades.

Além disso, caso o tempo necessário para a formalização do financiamento se prolongue, a Companhia poderá não concluir as obras de seus empreendimentos a tempo ou concluí-la sob condições menos favoráveis. Igualmente, a contratação de financiamentos pode se dar por meio de condições menos favoráveis, conter cláusulas restritivas nos instrumentos de dívida e exigir a prestação de garantias para garantir tais financiamentos, o que pode onerar ou até impedir a contratação de tais financiamentos por parte da Companhia.

A Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades.

Ainda, futuros instrumentos de empréstimo podem conter cláusulas mais restritivas e custos mais elevados, principalmente devido à falta de disponibilidade de crédito, e/ou podem exigir que a Companhia ou suas subsidiárias tenham que onerar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A falta de acesso a capital adicional para a Companhia pode restringir o crescimento e desenvolvimento de suas atividades, causando um impacto adverso na Companhia e, consequentemente, no preço das ações de sua emissão.

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento das leis relativas à proteção de dados, incluindo a nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Em 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n.º 13.709/2018 – LGPD), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais. Especificamente para dados pessoais sensíveis, que também são processados pela Companhia, a LGPD traz um regramento específico prevendo hipóteses

4.1 Descrição dos fatores de risco

específicas nas quais esses dados podem ser tratados, mais restritivas em comparação com aquelas aplicáveis a dados pessoais. Ademais, a LGPD, estabelece, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação da exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa ou proibição do tratamento de dados pessoais. A lei, ainda, autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), autoridade garantidora da observância das normas sobre proteção de dados.

A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020, exceto quanto a aplicabilidade das sanções administrativas, que entrou em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, ela pode estar sujeita a sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação da infração, bloqueio temporário, eliminação de dados pessoais, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 meses, suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 meses, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, podendo alcançar, no total, R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela ou outros controladores ou operadores com quem compartilha dados pessoais, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação da infração para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base de dados, e até a suspensão das suas atividades, o que poderá afetar negativamente a sua reputação, os resultados e, consequentemente, o valor das suas ações.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Companhia podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Companhia mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia.

Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Companhia, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia. Falhas nos sistemas de segurança cibernética da Companhia ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Companhia.

Além disso, a Companhia está sujeita a sanções e multas caso não consiga provar que seus sistemas de segurança da informação estão aptos a detectar possíveis ataques cibernéticos. Dessa maneira, ataques cibernéticos podem impactar adversamente o caixa da Companhia, com a aplicação das penalidades previstas na LGPD, além de impactar negativamente a sua imagem.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares das ações, o que poderá desincentivá-los de seus investimentos na Companhia.

De acordo com o seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das S.A. e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das S.A. permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária de acionistas que a distribuição

4.1 Descrição dos fatores de risco

seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações emitidas pela Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

A isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio, prevista na legislação atual, poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia.

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta e assim está sujeita a eventuais violações de leis de combate à corrupção, de prevenção à lavagem de dinheiro, fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, que podem ocasionar um efeito adverso relevante para a Companhia, incluindo sanções cíveis e administrativas, danos à reputação da Companhia, além de potencial responsabilização criminal para membros da sua administração, funcionários ou representantes.

A Companhia está sujeita à Legislação Anticorrupção, assim compreendida como a exposição à Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; à Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; à Lei n.º 13.260, de 16 de março de 2016, à Lei n.º 8.137/1990, de 27 de dezembro de 1990, à Lei n.º 8.666/1993, de 21 de junho de 1993, à Lei n.º 9.613/1998, de 3 de março de 1998, à Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (“COFECI”) n.º 1.336/2014, ao Decreto n.º 3.678/2000, de 30 de novembro de 2000, ao Decreto n.º 4.410/2002, de 7 de outubro de 2002, ao Decreto n.º 5.687/2006, de 31 de janeiro de 2006, ao Decreto n.º 8.420/2015, de 18 de março de 2015, e a portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União (“CGU”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem, entre outras penalidades, multas, perda de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Companhia.

A Companhia pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuam e atuarão sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção e à Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Legislação Anticorrupção

4.1 Descrição dos fatores de risco

ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Companhia, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, bem como a cotação de suas ações.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação da Legislação Anticorrupção, contra a Companhia, os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Companhia podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) publicação extraordinária da decisão condenatória; (iii) perdimento de bens, direitos ou valores relacionados à vantagem ilícita; (iv) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (v) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; (vi) dissolução compulsória da Companhia; (vii) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; e/ou (viii) responsabilização individual criminal dos membros da sua administração, funcionários e representantes. Todas essas circunstâncias poderão impactar adversamente a imagem, a reputação, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia.

Ademais, de acordo com a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, regulamentada pela Resolução do COFECI n.º 1.336/2014, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, como é o caso da Companhia, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras que possam constituir-se em sérios indícios da prática de lavagem de dinheiro ou, conforme o caso, declarações negativas, às autoridades competentes. Na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui política formal para reporte de operações ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), aprovada nos termos da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

Além disso, os procedimentos mantidos pela Companhia podem ser considerados insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.

A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Companhia e/ou de seus administradores, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam (i) advertência, (ii) multa pecuniária variável não

4.1 Descrição dos fatores de risco

superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R\$ 20 milhões, (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, aplicada quando forem verificadas infrações graves quanto ao cumprimento das obrigações constantes da mesma lei ou quando ocorrer reincidência específica, devidamente caracterizada em transgressões anteriormente punidas com multa; ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, aplicada nos casos de reincidência específica de infrações anteriormente punidas com a pena de inabilitação temporária, o que poderá afetar adversamente a Companhia e sua reputação.

A Companhia poderá sofrer eventuais despesas atreladas aos Contratos de Locação por ela celebrados, além de eventual risco de desocupação dos imóveis, o que poderá afetar significativamente seu resultado.

A Companhia possui como prática a locação de imóveis de terceiros a fim de destiná-los à estruturação de sedes administrativas, escritórios, pontos de venda, galpões e alojamentos para colaboradores e/ou prestadores de serviços. É possível que alguns dos Contratos de Locação não estejam registrados nos respectivos registros de imóveis, o que em uma eventual alienação do imóvel pelo proprietário, ensejará a desocupação do imóvel, sem o gozo de qualquer direito de preferência pela Companhia. No mesmo sentido, diversos contratos de locação não possuem cláusula de vigência e/ou a referida cláusula não está registrada nas matrículas dos imóveis, de forma que, na hipótese de alienação dos imóveis a terceiros, os novos proprietários não estarão obrigados a respeitar o prazo locatício, ainda que determinados, e poderão pleitear que a Companhia desocupe o imóvel no prazo de 90 (noventa) dias.

Ademais, parte dos contratos de locação dos imóveis ocupados pela Companhia estão vigendo por prazo indeterminado, sendo que o locador poderá rescindir o contrato mediante notificação ao locatário com 30 (trinta) dias de antecedência para desocupação, livre de quaisquer penalidades ou indenizações, nos termos do § 2º do artigo 46 da Lei 8.245/1991, conforme alterada (“Lei de Locações”).

O insucesso nas negociações ou a incapacidade da Companhia de renovar seus contratos de locação ou a renovação de tais contratos em condições menos favoráveis às atuais nos termos dos referidos contratos antes do vencimento pode ensejar a desocupação dos imóveis da Companhia.

Além disso, em caso de eventual infração contratual pela Companhia, é cabível a aplicabilidade de penalidades, que podem se resumir a multas ou podem chegar a atingir a ocupação do imóvel, a depender da infração cometida, de forma a impactar

4.1 Descrição dos fatores de risco

adversamente o planejamento da Companhia, podendo gerar atrasos nas obras e, consequentemente, impactar negativamente a sua imagem e seus resultados operacionais.

A Companhia enfrenta riscos relativos à obtenção de licenças e alvarás dos imóveis locados com a finalidade de instalação e operação de sua estrutura administrativa, o que poderá afetar negativamente a estratégia comercial da Companhia, e, consequentemente, seus resultados operacionais.

Os imóveis ocupados pela Companhia destinados à estruturação de sedes administrativas, escritórios, pontos de venda e galpões são alugados e dependem de diversos cadastros perante órgãos da Administração Pública federal, estadual e municipal, bem como da obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás perante os órgãos competentes, como, por exemplo, no aspecto imobiliário, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para sua regular instalação, operação e funcionamento de suas atividades.

No tocante à licença de responsabilidade da Prefeitura local, destaca-se o Alvará de Funcionamento, que é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis, sendo certo que a operação de atividades não residenciais sem a respectiva licença imobiliária implica no risco de aplicação de multas e, em casos extremos, a interdição do estabelecimento. Ainda, a interdição pode ser determinada pelo período necessário à obtenção da licença, ou, em caso de impossibilidade, pode ser determinado o encerramento definitivo das atividades naquele imóvel.

No tocante ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, trata-se do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”). Tendo em vista o baixo risco das atividades administrativas desenvolvidas pela companhia, em alguns casos há a dispensa da obtenção deste documento para o funcionamento de imóveis operacionais. Quando de obtenção obrigatória, a inexistência do AVCB pode ensejar em autuação e notificação pelo Corpo de Bombeiros, para que a companhia adeque o imóvel às normas de combate e prevenção à incêndio. O não atendimento à determinação do referido órgão poderá ensejar a aplicação de penalidades gradativas e/ou cumulativas consistentes em multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

A Companhia não pode assegurar que atualmente possui, para todos os estabelecimentos, todas as licenças válidas para operar e/ou que obterá, no futuro, a renovação destas licenças sempre em prazos adequados; que os imóveis hoje estão em fase de obtenção ou renovação de tais licenças e/ou que irá de fato obtê-las, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações

4.1 Descrição dos fatores de risco

atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos de multas, bem como procedimentos de realocação para outros imóveis.

A estratégia comercial da Companhia pode ser afetada negativamente em caso de recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, pagamento de indenizações pelas seguradoras nas hipóteses de sinistro, interdição ou o fechamento de suas unidades em decorrência da não obtenção ou não renovação de autorizações, alvarás e licenças imobiliárias exigidas, bem como a aplicação de multas, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais da Companhia.

b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses do acionista controlador ou do grupo de acionistas que detenha o controle da Companhia podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas.

Os acionistas controladores, ou grupo de acionistas que detenha o controle da Companhia, têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório imposto pela Lei das S.A.

Nesse sentido, os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos demais investidores e acionistas não controladores da Companhia. A tomada de decisões com interesses conflitantes aos da Companhia pode causar efeitos adversos em seus resultados.

Em caso de diluição da participação dos acionistas controladores, a Companhia ficará suscetível a alianças entre os demais acionistas, conflitos entre acionistas, bem como outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo que detenha o controle acionário da Companhia.

Caso a participação dos acionistas que detenham o controle acionário da Companhia seja diluída em razão de aumento de capital ou alteração das circunstâncias de controle da Companhia, a Companhia pode não ter mais um grupo com poder de controle, o que permitirá novas alianças entre acionistas, conflitos ou o surgimento de um novo acionista controlador ou grupo de controle.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A ausência de um grupo que detenha o controle da Companhia poderá causar dificuldades no processo de tomada de decisão da Companhia, uma vez que será necessário um número maior de acionistas par atingir o quórum de deliberações.

O surgimento de um novo grupo que detenha o controle da Companhia poderá resultar em mudanças repentinas nas políticas corporativas e forma de gestão da Companhia, podendo causar um impacto adverso na sua estratégia de crescimento e resultados operacionais.

c. suas controladas e coligadas

Os resultados da Companhia são relevantemente impactados por resultados de sociedades controladas por conta de participação ("SPCs") e propósito específico ("SPEs"), os quais podem não estar disponíveis.

A Companhia opera por meio de sociedades controladas, as quais são SCPs e SPEs. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos. A Companhia mantém o controle financeiro e contábil das contas movimento destas sociedades, sendo que o pagamento de dividendos por parte das sociedades está condicionado ao cumprimento de todas as obrigações financeiras ou deliberações societárias.

Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

d. seus administradores

A perda de membros de nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso material as atividades da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais.

A administração e operações da Companhia são dependentes em grande parte das contribuições de pessoas chave de nossa alta administração. A Companhia não pode assegurar que será bem-sucedida na atração ou retenção de membros de sua alta administração.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A perda de qualquer dos membros de alta administração da Companhia, ou a sua incapacidade de atrair e contratar outros executivos para integrá-la, poderá afetar adversamente a capacidade da Companhia implementar sua estratégia de negócio, bem como a sua situação financeira e nossos resultados operacionais.

Os administradores da Companhia poderão vir a ser réus em processos, o que pode afetar a reputação e os negócios da Companhia.

Os administradores da Companhia podem, eventualmente, sofrer processos judiciais ou administrativos relacionados ou não às atividades da Companhia, o que pode afetar de forma negativa a reputação da Companhia, o que pode prejudicar a negociação de futuros contratos e parcerias com novos clientes ou atuais parceiros que não queiram mais se associar à marca da Companhia. Ainda, caso ocorram, tais processos podem resultar em multas, penalidades e perda de reputação da Companhia, impactando negativamente o valor de mercado das ações e a confiança dos investidores. Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da Companhia.

A Companhia está exposta a riscos associados a falha nos deveres de diligência e lealdade de seus administradores, que pode resultar em efeito adverso na sua imagem e nos seus negócios.

A reputação da Companhia também pode ser afetada por ações indevidas ou imprudentes de seus administradores, incluindo a violação de leis e regulamentos, fraudes e outras condutas inadequadas. Esse risco está relacionado à possibilidade de algum administrador engajar em má conduta e/ou agir em conflito de interesse em dissonância com a lei e com os valores e normas da Companhia de forma a gerar em efeito adverso prejuízo para os negócios da Companhia e/ou ao seus investidores. Os administradores podem estar sujeitos a conflitos de interesse em razão de sua posição na companhia, podendo haver situações em que seus interesses pessoais possam conflitar com os interesses da companhia. Esses conflitos podem prejudicar a tomada de decisão e impactar negativamente os negócios da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

e. seus fornecedores

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de empreendimentos.

O aumento nos custos de produção dos empreendimentos, causados pelo aumento nos preços cobrados pelos fornecedores em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados da Companhia, inclusive devido às alterações da legislação tributária e trabalhista, ou então a indisponibilidade de tal fornecedor no mercado por preços competitivos, sem que seja possível repassar tal aumento ao consumidor final, principalmente por causa da limitação do preço máximo de venda imposto pelo Programa Minha Casa Minha Vida, causa redução das margens da Companhia, afetando adversamente os seus resultados.

Caso as parcerias ou contratações de prestadores de serviços não sejam bem-sucedidas ou caso não seja possível manter um bom relacionamento com parceiros e prestadores de serviços, a Companhia pode ser afetada negativamente.

A Companhia pode estabelecer parcerias com, ou contratar os serviços de, outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de (i) aumentar o número de empreendimentos em que participe; ou (ii) reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos, a manutenção de bom relacionamento com tais parceiros e prestadores de serviços é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas e tais parcerias podem, inclusive, ser estabelecidas com outras empresas do grupo econômico da Companhia, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know-how* em determinados empreendimentos.

Não há como assegurar que a Companhia será capaz de manter o bom relacionamento com todos os seus parceiros ou prestadores de serviços, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias ou ainda a extinção de relações com prestadores de serviço, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente os negócios e imagem da Companhia, seu resultado operacional e financeiro, fluxo de caixa.

A Companhia e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados ou por danos ambientais causados por seus fornecedores, o que poderá trazer efeitos adversos no resultado financeiro da Companhia e na sua imagem.

A Companhia trabalha com mão-de-obra operacional terceirizada. A legislação nacional entende a contratante dos serviços terceirizados como corresponsável em caso de

4.1 Descrição dos fatores de risco

emprego de alguma ação judicial trabalhista, de modo que a Companhia ou suas subsidiárias, na condição de tomadores de serviços de terceiros poderão ser responsabilizados pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

Adicionalmente, a Companhia pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira da Companhia e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Ainda, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados contratadas pela Companhia descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas, o que poderá acarretar um efeito adverso em seus resultados.

Por fim, na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelo fornecedor contratado pela Companhia. Caso a Companhia seja responsabilizada por eventuais danos, seus resultados e sua imagem poderão ser adversamente afetados.

Eventuais atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Companhia, causados por parceiros comerciais ou fornecedores e, portanto, fora do controle da Companhia, podem ter um efeito adverso em sua imagem, seus negócios e sujeitar a Companhia à imposição de responsabilidade civil.

A Companhia adquire materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações. Além disso, a Companhia também terceiriza os serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o

4.1 Descrição dos fatores de risco

prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

A Companhia possui uma variedade de contratos de empreitada e de prestação de serviços com diferentes fornecedores para a construção de cada um de seus empreendimentos imobiliários, de modo que atrasos ou falhas na atividade de um dos fornecedores podem impactar na atividade de outros, bem como pode haver atrasos relacionados à interação entre os diferentes escopos de cada fornecedor, prejudicando o desenvolvimento do empreendimento imobiliário como um todo.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia e eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito negativo em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar adversamente a Companhia.

Os mecanismos previstos nos contratos celebrados pela Companhia com seus fornecedores para o caso de atrasos, defeitos ou falhas dos fornecedores na realização das atividades dos fornecedores, podem não ser suficiente para neutralizar o efeito negativo das eventuais, falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos imobiliários ocasionados por tais fornecedores.

Os atrasos nas obras, escassez ou indisponibilidade de insumos ou de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias.

Além disso, a Companhia pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos. Nestas hipóteses, a Companhia tem responsabilidade objetiva e pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

f. seus clientes

O nível de inadimplência pode subir, reduzindo as margens e aumentando a Provisão para Perda Estimada na Realização de Créditos e as perdas da Companhia.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a Companhia o financiamento desta diferença, chamado de pró-soluto. A Companhia está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações podem ser adversamente impactados.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Companhia não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo por meio das vias de cobrança, o que poderá ter um efeito relevante adverso nos nossos resultados operacionais.

Adicionalmente a Companhia capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos nossos clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Companhia poderá afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros, especialmente no segmento popular, podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos de contratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência,

4.1 Descrição dos fatores de risco

altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações.

Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia a expandir o financiamento a seus clientes, resultando em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações e afetando adversamente a Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos associados aos distratos de contratos imobiliários pleiteados pelos adquirentes das unidades autônomas, que podem afetar adversamente a Companhia.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada ("Lei do Distrato"), a qual estabelece a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% até 50% do valor já pago pela unidade residencial adquirida, sendo que no caso da Companhia este percentual sempre será de 50%, uma vez que se vale do regime do Patrimônio de Afetação em todos seus empreendimentos.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Companhia em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente (i) em 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se, ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou (ii) em 180 (cento e oitenta) dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Companhia.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com contribuições de condomínio, imposto predial e territorial urbano (IPTU) e conservação da unidade, o que pode impactar negativamente o caixa e a estratégia de crescimento da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Companhia.

No Programa, é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Companhia. A coparticipação da Companhia é exigida para todos os contratos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida durante o período de obras e pode afetar adversamente a Companhia na hipótese de inadimplência de seus clientes.

g. setores da economia nos quais o emissor atue

A Companhia está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, os quais poderão afetar substancialmente seus resultados operacionais e financeiros.

Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. Além desses riscos, os resultados operacionais e as atividades da Companhia podem ser afetados especificamente pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário e, conseqüentemente, da Companhia, em razão da desaceleração da economia e conseqüente redução de rendas, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, o que torna a Companhia exposta às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- A Companhia pode ser impedida de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com as taxas de inflação vigentes, em decorrência de alterações nas condições de mercado e regulamentações, o que pode inviabilizar financeiramente projetos da Companhia;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, alterando o valor ou a quantidade de unidades vendidas, impactando negativamente os lucros estimados da Companhia;
- A Companhia pode ser impactada com a falência ou dificuldades financeiras significativas de uma concorrente, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança no setor imobiliário, afetando adversamente a reputação da Companhia;
- Um excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares nas regiões de atuação da Companhia pode afetar adversamente o preço das unidades a serem comercializadas, impactando adversamente os resultados da Companhia;
- Caso os possíveis compradores tenham uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos da Companhia, a procura pelas unidades pode diminuir e, conseqüentemente, os resultados da Companhia podem ser impactados adversamente;
- As margens de lucro estimadas pela Companhia podem ser afetadas adversamente em função do aumento nos custos operacionais, investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- O aumento nos preços dos terrenos disponíveis para incorporação nas regiões de atuação da Companhia, bem como a diminuição das oportunidades de incorporação, pode afetar adversamente os resultados da Companhia e a sua estratégia de crescimento;
- A interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos causar atrasos ou aumentar os custos previstos pela Companhia para o projeto, podendo impactar adversamente a reputação da Companhia e seus resultados operacionais;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando aumento dos custos de construção, a rescisão dos contratos de venda ou aumento das unidades no estoque da Companhia, afetando adversamente os seus resultados operacionais; e
- Mudanças na política de concessão dos créditos utilizados pelos clientes da Companhia podem afetar a disponibilidade de recursos e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis, o que pode diminuir a procura dos imóveis da Companhia e, conseqüentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Companhia não pode garantir que novos competidores, inclusive internacionais, não ingressarão neste setor ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e *know-how* para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos.

Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem capacidade financeira e operacional, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Muitos incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários (inclusive maiores e mais capitalizadas que a Companhia) concorrem na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. A Companhia poderá ter sua capacidade financeira afetada e diminuição da sua receita, o que pode ter um impacto adverso relevante na Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas Faixas do Programa “Minha Casa, Minha Vida” de atuação da Companhia pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia, caso a Companhia não seja capaz de reagir às pressões de modo rápido e adequado. Além disso, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores das unidades dos empreendimentos da Companhia para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores das unidades dos empreendimentos da Companhia para financiar suas aquisições.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor dos recursos disponibilizados ou aumente as taxas de juros para a obtenção de financiamento imobiliário, a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições seria reduzida, afetando adversamente os resultados operacionais da Companhia.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade dos recursos utilizados pelos potenciais compradores. Consequentemente, tal mudança poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Companhia e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Companhia, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

h. regulação dos setores em que o emissor atue

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos, bem como alterações na legislação tributária brasileira ou conflitos em sua interpretação podem impactar adversamente a Companhia.

O Governo Brasileiro tem frequentemente implementado diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar a Companhia e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes, bases de cálculo e/ou criação de novos tributos, temporários ou definitivos, incidentes sobre as atividades da Companhia. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Companhia, o que poderia afetar adversamente sua lucratividade e os preços de seus empreendimentos, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, a carga tributária aplicada às atividades da Companhia é reduzida em razão do Regime Especial de Tributação – RET, aplicável às atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis, instituído pela Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, e pela Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009. Qualquer alteração no Regime Especial de Tributação ou na legislação tributária aplicável às atividades da Companhia, que resulte em aumento das alíquotas aplicadas, será repassada aos consumidores por aumento no preço final das unidades dos empreendimentos da Companhia, o que poderá reduzir a demanda e, consequentemente, afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

Ademais, está em discussão no Congresso Nacional ampla reforma tributária, principalmente designada para aumentar a eficiência de alocação dos recursos da economia. Nos moldes em que foi apresentada, a aprovação da reforma envolverá uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluída a criação do Imposto sobre Valor Agregado (IVA) incidente sobre bens e serviços que substituiria diversos tributos (as contribuições sociais, o imposto federal sobre produtos industrializados, o imposto sobre operações financeiras e o imposto sobre circulação de bens e serviços).

Os efeitos dessas alterações ou de quaisquer outras reformas adicionais, se aprovadas, podem trazer impactos adversos sobre os negócios da Companhia. A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis à Companhia e suas operações.

4.1 Descrição dos fatores de risco

As atividades da Companhia estão sujeitas à extensa regulamentação, que, se alterada, pode afetar adversamente a operação da Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima utilizada nos empreendimentos imobiliários, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários ou fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial em determinadas localidades. Tais mudanças na regulamentação podem afetar adversamente os custos e o resultado operacional da Companhia.

A Companhia está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia possa desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Companhia deixe de observar tais leis e regulamentos, ficará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, podem afetar adversamente os terrenos em estoque da Companhia e os seus projetos de incorporação, podendo impactar adversamente a sua reputação, sua estratégia de crescimento e seus resultados operacionais.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Normas Técnicas podem sofrer alterações que afetem o produto final já desenvolvido pela Companhia, bem como podem ser promulgadas Leis que exijam adaptações a determinados projetos, a exemplo da Lei n.º 10.098 de 19 de dezembro de 2000 (Lei de Acessibilidade) que alterou parâmetros de construção.

Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa e podendo atrasar a entrega dos empreendimentos da Companhia, afetando adversamente a sua imagem e os seus resultados operacionais.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários pode prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Companhia.

Todos os terrenos adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, inclusive licenças ambientais, autorizações e registros perante órgãos municipais, estaduais ou federais, cartórios de registro de imóveis e demais órgãos competentes. A expansão das operações da Companhia pode exigir que ela obtenha novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes.

Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, autorizações, alvarás e registros, a Companhia pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades. Além disso, a Companhia pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas que hoje entende como sendo as únicas competentes, não podendo garantir que tais autoridades tenham um entendimento diverso quanto à necessidade de obtenção de outras licenças, alvarás e autorizações.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, inclusive licenças ambientais, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emitir-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação, o que, conseqüentemente, impactará a continuidade das obras em andamento. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente o plano de negócios, resultados operacionais e imagem da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

A incerteza quanto a futuras mudanças da regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Companhia. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

i. países estrangeiros onde o emissor atue

Item não aplicável, uma vez que atualmente a Companhia não atua em países estrangeiros.

j. questões sociais

As operações da Companhia estão sujeitas a extensas regulamentações socioambientais, e caso haja mudanças ou novas regras, a Companhia pode sofrer impactos negativos.

No setor imobiliário brasileiro, existe uma ampla regulamentação relacionada à aprovação de edifícios. Normas emitidas por várias autoridades federais, estaduais e municipais estabelecem diretrizes para o uso e ocupação de terrenos, podendo afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, através de restrições de zoneamento urbano que podem ter um impacto significativo na obtenção das licenças necessárias.

Além disso, todos os projetos requerem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode influenciar o tempo necessário para obter aprovações, construir ou receber as autorizações finais, acarretando custos consideráveis para a Companhia. A necessidade de obter aprovações e licenças pode impor restrições severas ou até mesmo proibir atividades de incorporação e construção residencial em áreas urbanas protegidas ambientalmente ou sensíveis.

A opinião da sociedade civil também é um aspecto a ser levado em conta, uma vez que audiências públicas podem determinar a continuação, restrição ou proibição do desenvolvimento de certos empreendimentos. As leis que regulam o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, estão inclinadas a se tornar mais restritivas e

4.1 Descrição dos fatores de risco

qualquer aumento nas restrições pode afetar de maneira adversa e significativa os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia pode ser responsabilizada por impactos em sua própria força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.

As operações da Companhia operações riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores e, como uma parte significativa das operações é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Companhia ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação, danos financeiros, penalidades para a Companhia, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

A Companhia está sujeita a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A Companhia deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos.

Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Companhia de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação. Na hipótese de a Companhia não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há garantia de que a Companhia conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes o que,

4.1 Descrição dos fatores de risco

consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Companhia.

k. questões ambientais

As atividades da Companhia e suas controladas estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Companhia e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades.

As operações da Companhia e suas controladas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Qualquer aumento de restrições na legislação imobiliária pode afetar adversamente a Companhia.

Existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode gerar a necessidade de alteração dos projetos da Companhia e suas controladas, incorrendo em aumento de custos e eventuais atrasos, resultando em um efeito adverso para os negócios da Companhia, sua reputação e seus resultados estimados.

A Companhia e suas controladas também estão sujeitas a licenças e autorizações fornecidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo os processos de obtenção das novas licenças e autorizações serem mais demorados, rígidos ou interpretados contrariamente aos interesses da Companhia, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais

A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Companhia ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de

4.1 Descrição dos fatores de risco

despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Considerando que há possibilidade de advir legislação ou regulamentação ambiental mais severa no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, a Companhia pode incorrer em despesas adicionais relevantes de *compliance* ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras.

Ademais, atrasos ou indeferimentos por parte dos órgãos ambientais licenciadores na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa. Caso a Companhia ou suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Na qualidade de desenvolvedora de empreendimentos imobiliários, a Companhia pode ser responsabilizada por medidas de gerenciamento ambiental, tais como investigações, remediação e monitoramentos, relacionados à presença de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos respectivos terrenos. Independentemente de dolo ou culpa, a legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. A Companhia pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados a irregularidades ambientais e ocasionados por essas substâncias que ocorram em tais terrenos ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade da Companhia.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os resultados da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia pode ser responsável pela regularização ambiental de terrenos por ela adquiridos, pela remediação de contaminações de solo e, ainda, ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem sujeitar a Companhia ou suas controladas a obrigações ambientais. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais atuais e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadora e/ou construtora, a Companhia e suas controladas podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive contaminação que possa ser proveniente de terreno vizinho ou situado nas proximidades, tendo que arcar com todos os custos envolvidos, o que pode vir a afetá-la adversamente.

A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados. Ainda, a responsabilização não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados, de forma que a Companhia poderá ser responsabilizada por atos tomados por seus fornecedores e parceiros em seu benefício, o que poderá afetar adversamente o caixa e a reputação da Companhia.

I. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Condições climáticas adversas, incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia e causar danos a seus negócios, o que pode causar um efeito material adverso para a Companhia.

Eventuais condições climáticas adversas, incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos.

Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento,

4.1 Descrição dos fatores de risco

engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de qualquer destes fatos pode interferir na execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Companhia.

m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações pelo preço e na ocasião que desejarem, podendo ter impacto adverso no preço das ações de emissão da Companhia.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações da Companhia. Adicionalmente, o preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia, o que pode vir a afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Durante a execução de um projeto a Companhia pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir projetos com sucesso e, portanto, ter um efeito negativo para a Companhia.

O projeto de incorporação imobiliária pode se estender por períodos superiores a 48 (quarenta e oito) meses até sua conclusão (prazo de construção, que pode variar conforme a complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderão haver incertezas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetem a Companhia, assim como o mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão

4.1 Descrição dos fatores de risco

ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma diminuição da receita proveniente dos produtos da Companhia. A demanda contínua pelos empreendimentos da Companhia depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, caso a taxa de crescimento da economia diminua ou venha a ocorrer recessão na economia, a Companhia pode ser adversamente afetada.

A forte influência do Governo Federal na economia brasileira, bem como a instabilidade política, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Companhia.

A instabilidade do cenário político brasileiro afeta diretamente a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia que pode prejudicar os resultados operacionais da Companhia.

Ainda, a influência do Governo Federal no setor econômico pode acarretar mudanças nas taxas de juros e na disponibilidade de crédito tanto para a Companhia quanto para o financiamento dos seus consumidores. Essa alteração pode afetar adversamente a Companhia ao aumentar o seu custo de financiamento e diminuir a quantidade de clientes disponíveis para adquirir as unidades dos empreendimentos da Companhia.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que inclui as ações da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina, países de economia emergente e os Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, incluindo eventos globais e os efeitos de tais eventos no mercado global de títulos e valores mobiliários.

Crises em outros países da América Latina, em outros países de economia emergente ou nos Estados Unidos ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e os países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar

4.1 Descrição dos fatores de risco

adversamente os negócios da Companhia e o valor de mercado das ações da Companhia.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O intervalo entre a data em que a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) demanda por unidades residenciais; (v) taxa de juros; (vi) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vii) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (viii) condições de revenda no mercado imobiliário; (ix) custos de mão de obra; entre outros.

O valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário e as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas.

Nesse contexto, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das operações da Companhia, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das operações da Companhia.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

O Brasil tem apresentado instabilidades econômicas causadas por distintos eventos políticos e econômicos, e os desdobramentos da pandemia da COVID-19, observados nos últimos anos, com a desaceleração do crescimento do PIB e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção etc.) e de demanda (níveis de emprego, renda etc.).

A economia brasileira continua sujeita às políticas e aos atos governamentais, os quais, em não sendo bem-sucedidos ou implementados, poderão afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia.

As recentes instabilidades políticas e econômicas têm levado a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios da Companhia.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios e as ações da Companhia. Adicionalmente, com o resultado das eleições de 2022 e, considerando que o presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira, há incertezas que podem vir a afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo o desempenho da Companhia.

A Companhia não pode prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

Qualquer rebaixamento da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas,

4.1 Descrição dos fatores de risco

condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu o rating de crédito soberano do Brasil para grau de investimento inferior, de BBB- para BB +, citando, entre outras razões, a instabilidade geral no mercado brasileiro causada pela interferência do governo brasileiro na economia e dificuldades orçamentárias. A Standard & Poor's rebaixou novamente o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de BB + para BB, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando uma piora na situação de crédito desde o rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating para o BB com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais deste ano. Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito do Brasil em BB, mas alterou a perspectiva de positiva para estável, reafirmando o posicionamento em novembro de 2021 e em junho de 2022.

Em dezembro de 2015, a Moody's colocou os ratings Baa3 do Brasil em revisão para um rebaixamento, citando tendências macroeconômicas negativas e uma deterioração das condições fiscais do governo. Posteriormente, em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para "Ba2" com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além perspectiva para estável, esperando que o Governo Federal reúna esforços para aprovar reformas necessárias, em particular para a Previdência. Em abril de 2018, a Moody's manteve o rating de crédito do Brasil em Ba2, mas mudou sua perspectiva de negativa para estável, o que se manteve em setembro de 2018 e abril de 2022, citando expectativas de novos cortes nos gastos do governo e manutenção das reformas no arcabouço fiscal e política monetária do país, reafirmando o posicionamento em abril de 2022.

A Fitch também rebaixou o rating de crédito do Brasil para "BB+" com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e a recessão pior que a esperada, e rebaixou em maio de 2016 para "BB" com perspectiva negativa. Manteve-se em 2017 e rebaixou para o "BB-" em fevereiro de 2018. Como resultado, os preços de negociação de títulos de dívida e ações de emissores brasileiros foram afetados negativamente. Em 2020 e 2021, a agência de classificação de riscos Fitch Ratings manteve o rating de crédito soberano do Brasil em "BB-", na avaliação, a Fitch destacou o peso das incertezas fiscais, além da alta da inflação e da volatilidade do real, em julho de 2022, retornou para BB- com perspectiva estável. Em julho de 2023, a Fitch Ratings elevou de "BB-" para "BB" a nota de crédito do Brasil, com perspectiva em estável.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia não pode garantir que as agências de classificação manterão as classificações de crédito soberano do Brasil. Qualquer rebaixamento nas classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar adversamente o preço dos títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia, afetando adversamente o preço de suas ações.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Companhia.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

A Companhia não pode prever se o Banco Central ou o governo brasileiro continuarão a permitir que o real flutue livremente ou intervirão no mercado de câmbio retornando ao sistema de bandas cambiais ou de outra forma. Além disso, a legislação brasileira prevê que, sempre que houver um sério desequilíbrio na balança de pagamentos do Brasil ou razões substanciais para prever um sério desequilíbrio, restrições temporárias podem ser impostas às remessas de capital estrangeiro para o exterior. A Companhia não pode garantir que tais medidas não serão adotadas pelo governo brasileiro no futuro.

A instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. O real pode se desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras, o que poderia criar pressões inflacionárias no Brasil por meio do aumento geral dos preços e causar aumentos nas taxas de juros. Essa desvalorização ou valorização pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira, geralmente restringir o acesso de emissores brasileiros, incluindo a Companhia, aos mercados de capitais internacionais e pode ter um efeito significativo nos seus resultados operacionais e na sua condição financeira. A valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras também pode afetar negativamente as contas públicas do Brasil e o balanço de pagamentos, o que pode causar uma redução no crescimento econômico. A Companhia não pode prever ou influenciar quaisquer políticas cambiais adotadas pelo governo brasileiro e podemos ser adversamente afetados por essas políticas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

A inflação, as medidas para combater a inflação e a especulação pública sobre possíveis atos para combatê-la também contribuíram, de forma importante, para a incerteza econômica no Brasil no passado e aumentaram a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. O Brasil, dependendo das circunstâncias econômicas futuras, poderá experimentar altos níveis de inflação.

A maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, a Companhia utiliza o Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após a fase de construção, o Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”).

Caso as taxas de inflação venham a sofrer elevação, uma eventual política anti-inflacionária adotada pelo Governo Federal pode vir a resultar em desaceleração no nível de atividade econômica e redução do poder aquisitivo da população, o que resultaria na diminuição da demanda dos produtos da Companhia e na redução das vendas líquidas.

Uma elevação na taxa de inflação pode, ademais, aumentar alguns dos custos e despesas da Companhia, que talvez não consiga repassá-los aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir suas margens de lucro e o seu lucro líquido. Além disso, um aumento da taxa de inflação pode gerar uma elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor.

A elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinanciar seu endividamento. Tendo em vista a relação indireta da inflação com os resultados da Companhia, o qual depende de diversas outras variáveis, os resultados e as operações da Companhia podem ser adversamente afetados.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2021, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 67,0% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

A título de comparação, em 2018, a concentração era de 69,3%, e em 2019, 69,8%. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,2% do mercado, com ampla vantagem para a CAIXA, com participação de 69,2%. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços, podendo acarretar dificuldades adicionais nas captações de recursos, ou ainda, captações de recursos em condições menos vantajosas para a Companhia, o que pode impactar seus resultados, suas operações e sua condição econômico-financeira. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com os bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2. Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

Abaixo foram listados os 5 (cinco) principais fatores de risco considerados dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos:

- (i) A operação da Companhia foca principalmente nos empreendimentos imobiliários enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos para financiamento do programa poderá afetar adversamente os resultados da Companhia.*
- (ii) A Companhia utiliza relevante volume de recursos do plano de apoio à produção com financiamento à pessoa jurídica da Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) e eventuais mudanças nas metodologias de concessão de crédito atualmente praticadas por tal instituição poderão afetar adversamente a Companhia.*
- (iii) A aquisição de terrenos pela Companhia é feita com base em premissas técnicas e de mercado, as quais podem não se realizar. Ainda, a Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos, diminuir seu lucro e, consequentemente, afetar adversamente a Companhia.*
- (iv) A Companhia está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, os quais poderão afetar substancialmente seus resultados operacionais e financeiros.*
- (v) Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir a margem bruta e, consequentemente, eliminar o lucro bruto anteriormente apurado.*

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros.

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos relacionados à variação nos preços dos insumos e mão de obra para construção, bem como à variação dos preços dos terrenos. Abaixo encontram-se detalhados os principais fatores de risco a esse respeito:

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado – tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações – irão afetar os ganhos da Companhia e de suas controladas ou o valor de seus instrumentos financeiros.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a riscos do mercado em que estão situadas, principalmente, em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

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

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

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

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40 (R1) / IFRS 7, a administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2023.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Cenário I: Provável

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

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	13,29%	-2,10%	5,00%	12,00%	5,07%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,36%	5,61%	1,86%	-1,75%	1,91%
Efeito financeiro estimado	226	3.298	1.665	(479)	(1.841)
Efeito financeiro total estimado					2.870

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	16,61%	-2,63%	6,25%	15,00%	6,34%
Variação entre taxas para cada cenário	2,96%	5,08%	3,11%	1,25%	3,18%
Efeito financeiro estimado	(1.858)	2.986	2.784	342	(3.064)
Efeito financeiro total estimado					1.189

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	9,97%	-1,58%	3,75%	9,00%	3,80%
Variação entre taxas para cada cenário	-3,68%	6,13%	0,61%	-4,75%	0,64%
Efeito financeiro estimado	2.310	3.604	546	(1.299)	(617)
Efeito financeiro total estimado					4.544

Cenário IV: Pessimista (50%)

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

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	19,94%	-3,15%	7,50%	18,00%	7,61%
Variação entre taxas para cada cenário	6,29%	4,56%	4,36%	4,25%	4,45%
Efeito financeiro estimado	(3.948)	2.681	3.903	1.162	(4.288)
Efeito financeiro total estimado					(491)

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	6,65%	-1,05%	2,50%	6,00%	2,54%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,00%	6,66%	-0,64%	-7,75%	-0,62%
Efeito financeiro estimado	4.394	3.915	(573)	(2.119)	597
Efeito financeiro total estimado					6.214

Risco de Crédito

O risco de crédito é o risco atrelado, principalmente, ao recebimento dos valores devidos à Companhia pelos seus clientes. Em 30 de junho de 2023, a provisão para perda estimada na realização de crédito era de R\$ 37.932 mil.

Risco de Liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro.

Caso a Companhia não possua liquidez para honrar suas obrigações relativas a empréstimos e financiamentos e fornecedores, os respectivos credores da Companhia poderão: (i) declarar o vencimento antecipado dos empréstimos e financiamentos da Companhia, podendo, inclusive, desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-acceleration* e *cross-default*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas previstas nos respectivos instrumentos de financiamento; e (ii) tomar as medidas judiciais cabíveis para cobrança dos respectivos créditos, o que pode afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

O índice de liquidez corrente era de 1,40 em 30 de junho de 2023. Em 31 dezembro de 2022, era 1,72. O índice de liquidez corrente é o total do ativo circulante dividido pelo total do passivo circulante.

Em 30 de junho de 2023, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros brutos e não-descontados, incluindo pagamentos de juros contratuais e excluindo o

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

impacto dos acordos de compensação eram equivalentes aos valores descritos na tabela abaixo:

30.06.2023		Consolidado			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	556.300	132.552	-	263.572	160.176
Fornecedores	33.095	33.095	-	-	-
Imóveis a pagar	60.572	5.839	29.217	6.422	19.094
Arrendamentos	402	61	303	38	-

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis, ambientais, dentre outros.

Para o contingenciamento, o prognóstico dos processos é classificado em 'provável', 'possível' ou 'remoto', conforme a estimativa de perda de cada demanda. Essa classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial e dos argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo.

A Companhia entende que as provisões formuladas para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender a prováveis perdas.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que: (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia; (ii) possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia; ou (iii) que possuam valor envolvido acima de R\$ 1 milhão de reais.

1) Processos Tributários

Em setembro de 2023, a Companhia e suas controladas eram partes no polo passivo ou ativo em 15 (quinze) processos tributários judiciais e administrativos. O valor total envolvido nessas demandas perfazia o montante de R\$ 10.104.566,67, sendo que desse valor, aproximadamente, 50% versavam sobre autos de infração alusivos à cobrança de encargos previdenciários pelo reconhecimento de vínculo empregatício com empregados de empresas terceiras, com base no exposto pelo artigo 12, inciso I, alínea "a" da Lei 8.212/91, principalmente com base pessoalidade, remuneração, não eventualidade e subordinação; aproximadamente, 25% versavam sobre a discussão sobre ISS; e aproximadamente, 25% versavam sobre a restituição de ITBI supostamente pago indevidamente pela Companhia.

Dentre as ações tributárias em que a Companhia e suas controladas figuravam como parte, em setembro de 2023, a Companhia identificou como individualmente relevantes, que não estão sob sigilo, as ações abaixo descritas:

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processo n.º 15504.7263882018-14	
a. Juízo	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF
b. Instância	Procedimento Administrativo
c. Data de instauração	06/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Secretaria da Receita Federal do Brasil Réu: Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 7.495.000,00
f. Principais fatos	A Companhia celebrou os seguintes contratos de prestação de serviços: i) Contrato de assessoria em construção civil com a Ace – Tecnologia e Engenharia Ltda; ii) Contrato de consultoria e administração de obra com a Alves Guimarães Construções Ltda; iii) Contrato de consultoria e administração de obra com a Construtora Engetex Ltda.; iv) Contrato de consultoria financeira com a Corfu Consultoria Eireli; v) Contrato de consultoria e administração de obra com a FWH Engenharia Ltda.; vi) Contrato de prestação de serviços de escritório e apoio administrativo com Gabriel Tolentino P de Medeiros – ME; vii) Contrato de orçamento e controle de obras com a LPS Engenharia Ltda; viii) Contrato de coordenação administrativa da área comercial da Companhia com Marcos Paulo Romão Domingues Eireli; ix) Contrato de serviços de engenharia, consultoria e controle de custos com a Organizações Porão 1000 Ltda.; x) Contrato de serviços de manutenção com a Padova Administração e Suprimentos Eireli; e xi) Contrato de consultoria em manutenções prediais com a Tolen Engenharia e Empreendimentos Eireli. A auditoria fiscal da Receita Federal autuou a Companhia, entendendo que as relações contratuais

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	se enquadrariam na relação de emprego regulamentada pela CLT, atraindo a incidência de contribuições sociais/verbas previdenciárias, sob o argumento de que a contratação das pessoas jurídicas se deu para realização da atividade fim da Companhia. Assim, a autoridade fiscal lavrou auto de infração no valor de R\$2.493.536,95 a título de contribuições sociais / verbas previdenciárias e R\$2.861.981,96 a título de multa no percentual de 150%. A Companhia apresentou defesa/impugnação esclarecendo, em síntese, o seguinte: a) O STF, ao julgar a ADPF nº 324 e o RE nº 958252, decidiu ser lícita a terceirização (contratação de pessoa jurídica) de atividade fim, não havendo qualquer ilegalidade na contratação de empresa para prestar serviços que integram a atividade principal da empresa; b) não estão presentes os requisitos para configuração do vínculo empregatício; c) impugnação dos percentuais de multa aplicados. Foi proferida decisão de 1ª instância julgando improcedente a defesa, razão pela qual a Companhia interpôs o recurso cabível, no qual, além da Companhia reiterar os argumentos de mérito da impugnação, suscitou nulidade da decisão por não ter inaugurado a fase probatório do processo e nulidade do auto de infração por motivação insuficiente. Em 30 de junho de 2020, o recurso da Companhia encontra-se pendente de julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em breve síntese, a 7a. Turma de Julgamento da RFB de Ribeirão Preto entendeu que houve contratação de empregados, pessoas físicas, por meio de pessoas jurídicas ("pejotização"). Também entendeu que as prestações de serviços, em todos os contratos considerados, não ocorreu em caráter empresarial,

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	e que teriam ficado demonstrados os requisitos de uma relação de emprego.
h. Estágio do processo	Aguarda-se julgamento de recurso administrativo, dirigido ao CARF. O recurso foi interposto em dezembro de 2018.
i. Chance de perda (possível, provável ou remota)	Provável (em relação à manutenção da exigência de contribuição previdenciária/de terceiros e multa de ofício); Possível (em relação ao cancelamento da multa qualificada).
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é relevante em razão dos valores envolvidos.
k. Análise de impacto em caso de perda do processo em questão	Impacto de ordem financeira.

Processo n.º SF2502/2015	
a. Juízo	Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ
b. Instância	Procedimento Administrativo
c. Data de instauração	24/03/2015
d. Partes no processo	Requerente: BRZ Empreendimentos e Construções S/A Requerido: Município de Itaboraí-RJ
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.311.782,30
f. Principais fatos	A Companhia impugnou o lançamento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) da obra Portal Caminho das Pedras em razão de que o Município, em detrimento de lançar o imposto pela modalidade homologação, utilizou parâmetro ilegal da estimativa/arbitramento. Julgada a impugnação negando-se provimento ao recurso da Companhia. Aguardando notificação para pagamento da dívida. Será interposta ação competente para discussão da dívida em esfera judicial.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	A decisão em primeira instância administrativa julgou improcedente os pedidos realizados, com base nos arts. 104 §3º e §5º da LC 33/2003; que em síntese esses artigos estabelecem que a autoridade

4.4 Processos não sigilosos relevantes

	fiscal poderá considerar o contrato de prestação de serviços referente a construção civil apresentado pelo tomador dos serviços, considerando os valores apresentados inferiores aos previstos nas tabelas dos incisos I e II do parágrafo 3º. Em segunda instância administrativa foi negado o provimento do recurso.
h. Estágio do processo	Processo administrativo finalizado. Será interposta ação competente para discussão da dívida em esfera judicial.
i. Chance de perda (possível, provável ou remota)	Provável.
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é relevante em razão dos valores envolvidos.
k. Análise de impacto em caso de perda do processo em questão	Impacto de ordem financeira.

2) Processos Trabalhistas

Em setembro de 2023, a Companhia e suas controladas eram partes em 156 (cento e cinquenta e seis) processos trabalhistas judiciais, sendo que, aproximadamente, 85% das ações reclamatórias trabalhistas versavam sobre a responsabilidade subsidiária da Companhia, ou seja, a responsabilidade da Companhia em arcar apenas na hipótese de a empresa empreiteira contratada e empregador direto do colaborador não cumprirem com eventual condenação aplicada e, aproximadamente, 15% versavam sobre as demandas de empregados com vínculo direto com a Companhia.

Em setembro de 2023, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos trabalhistas que fossem considerados individualmente relevantes.

3) Processos Cíveis

Em setembro de 2023, a Companhia e suas controladas figuravam no polo passivo de 216 (duzentas e dezesseis) ações de natureza cível. Das 216 (duzentas e dezesseis) ações, 82 (oitenta e duas) versavam sobre a repetição de indébito com anulação de cláusula contratual, tendo sido movidas por clientes de um único condomínio que não concordaram com o reajuste das parcelas referentes aos recursos próprios.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Em setembro de 2023, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos cíveis que fossem considerados individualmente relevantes.

4) Processos Ambientais

Em setembro de 2023, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos ambientais que fossem considerados individualmente relevantes.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes**4.5. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4**

Em relação aos processos descritos no item 4.4 acima, há provisão no valor de R\$ 7.295.554 milhões.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

Não aplicável, dado que em setembro de 2023 a Companhia e suas controladas não eram parte em processos sigilosos relevantes e que não tenham sido divulgados no item 4.4. acima.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Dentre os processos em que a Companhia e suas controladas figuram no polo passivo ou ativo, a Companhia identificou como ação relevante, que não está sob sigilo, a abaixo descrita:

Processo n.º 0010252-72.2021.5.03.0178	
a. juízo	3ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG
b. instância	1ª Instância
c. data de instauração	26/03/2021
d. partes no processo	Autor: MPT Réu: Companhia
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 400.000,00
f. principais fatos	O Ministério Público do Trabalho, ajuizou ação civil pública para apuração de violação a legislação trabalhistas e normas de segurança e medicina do trabalho nos empreendimentos Recanto das Jades, Recanto das Camélias e Recanto das Hortênsias, localizados na cidade de Pouso Alegre/MG. A Companhia realizou acordo com o MPT, se obrigando ao pagamento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de indenização por danos morais coletivos e se obrigou ao cumprimento de obrigações de fazer e não fazer, sob pena de pagamento de multa de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por trabalhador prejudicado ou encontrado em situação irregular, a cada constatação de descumprimento. Após o cumprimento do acordo, nenhuma alegação de descumprimento havia sido suscitada, o que ocorreu apenas em julho e agosto de 2023, quando o MPT alegou haver irregularidades no canteiro de obras do Portal Vila da Serra e Encantos de Bolonha. O MPT requereu o pagamento de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) de multa. A Companhia foi intimada a apresentar defesa e ato contínuo haverá decisão pelo magistrado acerca do requerimento do autor.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não houve decisão de mérito proferida.

4.7 Outras contingências relevantes

h. estágio do processo	Fase de conhecimento
i.chance de perda (possível, provável ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A Companhia considera o processo relevante, pois os empreendimentos de Pouso Alegre são alvos de fiscalização do MPT, que tenta fazer com que a empresa seja condenada ao pagamento de astreintes.
k. análise de impacto em caso de perda do processo em questão	Impacto de ordem financeira e reputacional, pois, em caso de descumprimento do TAC, poderão ser aplicadas astreintes cujo valor será calculado levando-se em consideração o número de empregados envolvidos, além da exposição da imagem da Companhia, considerando ser matéria de segurança do trabalho, diretamente ligada à integridade dos colaboradores.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

5.1. Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui Política de Gestão de Riscos aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023, a qual está condicionada suspensivamente ao início das negociações das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

As informações abaixo consideram as estruturas de gerenciamento de riscos previstas na Política de Gestão de Riscos, de forma que, quando da efetiva admissão no Novo Mercado, tais estruturas e medidas passarão a ser efetivamente adotadas pela Companhia.

A Política de Gestão de Riscos encontra-se disponível para consulta no site da Companhia (ri.brzempreendimentos.com) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gestão de Riscos da Companhia tem por finalidade estabelecer as diretrizes, controles, procedimentos e responsabilidades no processo de gerenciamento de riscos corporativos, de forma a viabilizar a adequada identificação, avaliação, comunicação, tratamento, mitigação e monitoramento dos riscos e das oportunidades geradas ao longo das atividades da Companhia.

A gestão de riscos da Companhia também está alinhada com a sua estratégia e corrobora com o esforço da Companhia na conquista de sua visão, missão e preservação de seus valores e princípios, construção de pilares sustentáveis do seu negócio.

i. os riscos para os quais se busca proteção

Busca-se proteção para eventos que afetem negativamente a realização dos objetivos da Companhia ou de seus processos e abrangem os principais eventos de riscos, incluindo Risco de Compliance, Risco de Imagem, Risco Legal, Risco de Crédito, Risco de Liquidez, Risco de Mercado, Risco Regulatório, Risco Financeiro, Risco Cibernético,

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Risco Socioambiental, Risco de Concorrência e Risco de Viabilidade (conforme abaixo definidos), que impactem as atividades ou o atendimento aos objetivos da Companhia. Os principais riscos para os quais se busca proteção são:

- Riscos Operacionais: são os riscos que estão associados à ocorrência de perdas resultantes de falhas, deficiências ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, assim como de eventos externos, como catástrofes naturais, fraudes, greves e atos terroristas. Os riscos operacionais geralmente acarretam redução, degradação ou interrupção, total ou parcial, das atividades, com impacto negativo na reputação da Companhia, além da potencial geração de passivos contratuais, regulatórios e ambientais.
- Riscos Estratégicos: são os riscos que estão associados à tomada de decisão da alta administração e que afetam diretamente os negócios da Companhia, causando impactos significativos na estratégia adotada. Os Riscos Estratégicos são subdivididos em categorias de acordo com a sua natureza, conforme segue:
 - o Risco de Compliance: está associado a aplicações de punições legais e/ou regulatórias, bem como a perdas reputacionais e/ou financeiras, decorrentes de inconformidades no cumprimento e aplicação de leis, regulamentações, do Código de Conduta e/ou de políticas corporativas da Companhia;
 - o Risco de Imagem: está associado às perdas decorrentes do desgaste da reputação, credibilidade ou marca da Companhia junto ao mercado e/ou às autoridades, em razão de publicidade negativa, verdadeira ou não;
 - o Risco Legal: está associado à perda decorrente de multas, penalidades ou indenizações resultantes de ações de órgãos de supervisão e controle, bem como a perdas decorrentes de decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos;
 - o Risco de Crédito: está associado à ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, dentre outros fatores;
 - o Risco de Liquidez: está associado à possibilidade de redução da capacidade da Companhia em honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, no vencimento, em função do descasamento entre ativos e

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

passivos, bem como à possibilidade de perdas decorrentes da incapacidade de realizar transações em tempo razoável, em virtude de restrições de caixa;

o Risco de Mercado: está associado à ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições próprias da Companhia, incluindo os riscos das operações sujeitas à variação cambial, das taxas de juros, dos preços de ações e dos preços de mercadorias (commodities), também podendo estar associado à possibilidade de haver pressões para alteração nos preços dos produtos comercializados pela Companhia;

o Risco Regulatório: está associado à ocorrência de modificações nas normas aplicáveis à Companhia, incluindo aquelas diretamente referentes ao setor de incorporação e construção civil, a questões ambientais, trabalhistas, cíveis e fiscais que possam impactar as atividades e negócios da Companhia, e nas ações de órgãos reguladores, que podem afetar significativamente a habilidade da Companhia em administrar eficientemente seus negócios;

o Risco Financeiro: está associado às operações financeiras/contábeis da Companhia e à possibilidade de emissão de relatórios financeiros, gerenciais, regulatórios, fiscais, estatutários e de sustentabilidade incompletos, inadequados, inexatos ou intempestivos e expondo a Companhia a multas, penalidades e outras sanções. Adicionalmente, é o risco de que os fluxos de caixa não sejam administrados efetivamente para maximizar a geração de caixa operacional, gerenciar os riscos e retornos específicos das transações financeiras e captar e aplicar recursos financeiros de acordo com as políticas estabelecidas;

o Risco Cibernético: está associado a ameaças cibernéticas que podem comprometer a confidencialidade, integridade ou disponibilidade dos dados ou dos sistemas da Companhia e de suas partes interessadas;

o Risco Socioambiental: está associado à ocorrência de perdas em virtude de efeitos negativos ao meio-ambiente e à sociedade;

o Riscos de Concorrência: risco de entrada em mercados saturados; e

o Riscos de Viabilidade: risco de redução das margens por redução de preços de venda ou aumento dos custos de produção.

Um risco identificado pode ser classificado em mais de uma tipologia de riscos. Ainda, uma mesma ação mitigatória pode ser enquadrada para a tratativa de mais de um risco identificado e um mesmo risco pode ser identificado simultaneamente em mais

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

de um departamento da organização, demandando gestão conjunta das tratativas mitigatórias.

ii. os instrumentos utilizados para proteção

A proteção da Companhia contra os riscos elencados acima inicia-se com a identificação dos riscos, realizada por meio das seguintes iniciativas:

- Rodada de discussões entre pessoas chave da Companhia e/ou profissionais do mercado com reconhecida capacidade técnica no respectivo assunto (auditores, consultores, advogados e outros);
- Benchmark com empresas de porte, com estruturas e mercado semelhantes à Companhia;
- Entrevistas com colaboradores da Companhia;
- Auditorias nos processos internos da Companhia;
- Registros de não conformidades apurados pelas gerências e departamentos técnicos da Companhia; e
- Denúncias recebidas por meio da linha ética, conforme procedimento previsto no Código de Conduta.

Após a identificação do risco e previamente à definição de qual tratamento será aplicado ao determinado risco, os riscos são avaliados de acordo com o grau de exposição da Companhia a eles, conforme o documento que contém a metodologia para avaliação dos riscos a que a Companhia está exposta, contendo indicadores que os medem e constituindo importante ferramenta para a priorização e definição de respostas aos riscos ("Matriz de Risco"). Por meio dessa avaliação, a Diretoria cataloga e classifica os riscos de acordo com o impacto, tipo de risco, fator de risco, risco inerente e controles/atividades de mitigação existentes/não conformidades.

A avaliação de riscos fornece um mapa dos riscos da Companhia, proporcionando um mecanismo para priorização de riscos e, conseqüentemente, uma ferramenta de direcionamento dos esforços para minimizar os riscos mais significativos por meio de uma estrutura de controles internos alinhada aos objetivos da Companhia.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura organizacional de controle de gerenciamento de fatores de risco da Companhia envolve: (i) o Conselho de Administração; (ii) o Comitê de Auditoria; (iii) a Diretoria e as Diretorias não Estatutárias; (iv) a Auditoria Interna; (v) o Departamento Jurídico e de *Compliance*; (vi) os gerentes e superintendentes das áreas relacionadas aos riscos; e (vii) o departamento de gestão de riscos.

Conselho de Administração

- Aprovar as diretrizes constantes da Política de Gestão de Riscos, bem como suas atualizações e revisões sempre que necessário;
- Aprovar a Matriz de Riscos;
- Estabelecer o nível de apetite ao risco da Companhia;
- Aprovar a estratégia de mitigação e controle dos riscos, definindo como será o tratamento do riscos;
- Deliberar sobre questões estratégicas para mitigação de riscos;
- Analisar as demandas e resultados repassados pelos comitês e comissões de assessoramento em relação ao gerenciamento de riscos da Companhia;
- Deliberar sobre as recomendações repassadas pelos comitês e comissões de assessoramento em relação ao gerenciamento de riscos da Companhia;
- Supervisionar o gerenciamento de riscos da Companhia e avaliar periodicamente a exposição da Companhia a riscos e a eficácia do sistema interno de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade e conformidade (*compliance*); e
- Zelar para que a Diretoria possua mecanismos e controles internos para conhecer, avaliar e controlar os riscos, a fim de mantê-los em níveis compatíveis com os limites fixados.

Comitê de Auditoria

- Avaliar, monitorar e recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a necessidade de revisão da Política de Gestão de Riscos;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- Acompanhar, de forma sistemática, a gestão de riscos e o cumprimento de seus objetivos;
- Acompanhar as atividades da área de Auditoria Interna e da área de controles internos e gerenciamento de riscos da Companhia;
- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- Propor ao Conselho de Administração da Companhia, quando entender pertinente, a atualização da Matriz de Riscos ou a adoção de medidas corretivas ou melhorias estruturais no processo de gerenciamento de riscos ou no sistema de controles internos da Companhia; e
- Assessorar o Conselho de Administração no controle de qualidade dos controles internos e do gerenciamento de riscos e compliance da Companhia.

Diretoria e Diretorias não Estatutárias

- Catalogar e classificar os riscos de acordo com o impacto, tipo de risco, fator de risco, risco inerente e controles/atividades de mitigação existentes/não conformidades;
- Propor ao Conselho de Administração o nível de apetite ao risco da Companhia;
- Discutir e implementar as ações definidas pela Comissão de Ética, pela Comissão de Tecnologia, pelo Comitê de Auditoria, pela Comissão de Gestão de Pessoas e Comissão de Viabilidade, bem como pelo Conselho de Administração;
- Reportar frequentemente suas ações e decisões para o Conselho de Administração;
- Subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos; e
- Avaliar, pelo menos anualmente, a eficácia das políticas e dos sistemas de gerenciamento de riscos e de controles internos da Companhia e prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Auditoria Interna

- Monitorar e avaliar, de forma independente e imparcial, a qualidade e efetividade do processo de gerenciamento de riscos e dos controles internos e governança da Companhia, realizando as recomendações de melhorias que entender adequadas;
- Verificar a conformidade do processo de gerenciamento de riscos com as políticas e normas adotadas pela Companhia;
- Recomendar a adoção de planos de ação e acompanhar e auditar a sua implementação e a efetividade dos tratamentos propostos; e
- Elaborar e disponibilizar, quando entender pertinente, relatórios e informações ao Conselho de Administração, por meio do Comitê de Auditoria, para subsidiar o acompanhamento da efetividade do gerenciamento de riscos da Companhia e do sistema de controles internos e de governança da Companhia.

A área de Auditoria Interna tem suas atividades reportadas ao Conselho de Administração por meio do Comitê de Auditoria Estatutário, sendo suas atribuições estabelecidas e aprovadas pelo Conselho de Administração. Para possibilitar seu funcionamento, a área de auditoria interna possui estrutura e orçamento suficientes para o desempenho de suas funções, conforme avaliação realizada anualmente pelo Conselho de Administração.

Departamento Jurídico e de Compliance:

- Propor a revisão da Política de Gestão de Riscos, em linha com as recomendações formuladas pelo Comitê de Auditoria e pela Diretoria, para submetê-la à deliberação do Conselho de Administração;
- Identificar, avaliar e comunicar os riscos da Companhia à Diretoria para implementação de medidas voltadas a preveni-los e minimizá-los;
- Reportar os resultados das avaliações dos riscos à Diretoria; e
- Investigar denúncias oriundas ou não da linha ética, de forma isenta e respeitando a integridade do denunciante e do denunciado.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Gerentes e superintendentes das áreas correlacionadas aos Riscos

- Discutir e implementar as decisões das Diretorias não Estatutárias;
- Acompanhar os riscos pelos quais o setor é responsável;
- Propor controles e melhorias para mitigação dos riscos pelos quais o setor é responsável;
- Reportar frequentemente suas ações às Diretorias não Estatutárias; e
- Contribuir através de fornecimento de informações que subsidiem as apurações realizadas pela área de riscos e Auditoria Interna.

Departamento de Gestão de Riscos

- Acompanhar os riscos estratégicos e os riscos operacionais;
- Manter sistemas e estruturas de controles internos, alinhados com as práticas de mercado, que permitam a adequada identificação, avaliação, monitoramento e controles de riscos e desconformidades;
- Elaborar, revisar e disponibilizar políticas de gestão de riscos da Companhia;
- Elaborar periodicamente relatórios e informações e submeter ao Conselho de Administração sobre a exposição de Riscos e a efetividade do processo de gerenciamento de riscos e/ou do sistema de controles internos da Companhia;
- Monitorar e acompanhar a efetividade do gerenciamento de riscos dos setores da Companhia; e
- Auxiliar o gerenciamento de riscos dos setores da Companhia, acompanhando a definição e execução de ações, resultados, monitoramento e revisão dos Riscos.

c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que sua estrutura operacional e seus controles internos para verificação de efetividade da Política de Gestão de Riscos está adequada.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Ainda, o Conselho de Administração da Companhia considera que a área de Auditoria Interna da Companhia, descrita no item acima, possui estrutura e orçamento adequados para o desempenho de suas funções.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2. Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Diretoria não Estatutária, o Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria são os órgãos da Companhia responsáveis por estabelecer e realizar a manutenção dos controles internos referentes aos processos operacionais e financeiros da Companhia, bem como avaliar a efetividade atualizações que se façam necessárias, por meio de reportes diários realizados pelos respectivos líderes de área.

Os fluxos e processos das áreas de vendas, contas a pagar e receber, contabilização fiscal, manutenção, orçamento e folha de pagamento da Companhia são administrados e controlados pelo sistema de gestão integrada RM Corpore, da Totvs, integrado com o Business Intelligence (BI). Adicionalmente, os fluxos e processos de vendas são iniciados e gerenciados no sistema CRM da SAP.

As demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e com as normas internacionais de relatório financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Ainda, para garantir a confiabilidade dos documentos e números utilizados nas demonstrações financeiras, a área contábil da Companhia utiliza o sistema RM Corpore que permite integração das informações, garantindo maior consistência.

Para garantir a conformidade da Companhia com as normas aplicáveis ao seu negócio, bem como garantir a efetividade da gestão de riscos nas obras, o Setor de Planejamento e Controle de Obras da Companhia é responsável por planejar e controlar os custos e prazos dos empreendimentos. Todas as obras passam por fiscalizações mensais com o objetivo de verificar e, se encontrados, sanar, inconformidades com as legislações aplicáveis, principalmente trabalhistas. A área de Controladoria é responsável por garantir o cumprimento do planejamento executivo anual que avalia e reporta os resultados das áreas operacionais, financeiras e administrativas à Diretoria Executiva e ao Conselho de Administração.

Ainda, cabe ressaltar que em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023 foi aprovada a Política de Gestão de Riscos da Companhia, com o objetivo de aprimorar os mecanismos de controle, identificação e mitigação dos riscos aos quais a Companhia está exposta, incluindo os riscos financeiros e operacionais.

5.2 Descrição dos controles internos

Para maiores informações sobre a Política de Gestão de Riscos, ver item 5.1 deste Formulário de Referência.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

Os órgãos da Companhia envolvidos nos controles adotados para a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis são: (i) Conselho de Administração; (ii) Diretoria e Diretorias não Estatutárias; e (iii) Comitê de Auditoria. Dentre as funções destes órgãos, destacam-se as abaixo indicadas como práticas de controle para a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis.

Conselho de Administração

- Fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;
- Manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício, que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária; e
- Escolher e destituir auditores independentes.

Diretoria e Diretorias Executivas

- Diretoria Financeira: discutir e implementar ações, garantindo a adoção de boas práticas e controles internos e observações nos processos em que são detectadas deficiências;
- Diretoria: revisar e monitorar políticas financeiras, como caixa líquido, caixa mínimo, endividamento, capital de giro e *covenants*; e
- Repasse das informações das auditorias realizadas trimestralmente ao Conselho de Administração.

5.2 Descrição dos controles internos

Comitê de Auditoria

- Pelo menos 1 (um) de seus 3 (três) membros deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos a Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021 (“RCVM 23”);
- Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente da Companhia;
- Avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- Supervisionar e acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- Acompanhar e supervisionar as atividades de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, inclusive propondo ao Conselho de Administração a necessidade de revisão da Política de Gestão de Riscos da Companhia; e
- Monitorar a qualidade e a integridade: (i) dos mecanismos de controles internos; (ii) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e (iii) das informações e mediações divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A qualidade dos controles é supervisionada mensalmente pelas Diretorias não Estatutárias e Conselho de Administração. É preparado um relatório mensal com informações elaboradas pela área de controladoria. A preferência é de apresentação de relatórios extraídos diretamente do sistema integrado por meio de *Business Intelligence* (BI) para garantir a seguridade dos dados. O departamento de controladoria emite o “Relatório da Administração Mensal” e reporta ao CAD.

5.2 Descrição dos controles internos

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

O relatório circunstanciado do auditor independente, nos termos do inciso II do artigo 25 da RCVM 23, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 menciona que foram identificadas deficiências significativas sobre os controles internos da Companhia relacionadas aos processos de: (i) classificação e segregação de valores entre caixa e equivalentes de caixa vs. Títulos e Valores Mobiliários; (ii) apropriação de saldos registrados como adiantamento a fornecedores e imóveis em construção ao custo e/ou despesas; (iii) análise de realização de valores em aberto em outros ativos; (iv) reversão de passivo fiscal diferido relacionado ao Regime Especial de Tributação (RET) sobre receita de permuta; e (v) cálculo e apresentação de participação de não controladores.

No processo de avaliação de riscos, segundo as normas de auditoria, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, com o objetivo de planejar os procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

No entanto, com base nos trabalhos realizados, a administração e os auditores independentes concluíram que as demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, apresentaram, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a condição financeira, os resultados de operações e o fluxo de caixa da Companhia, uma vez que os efeitos de todos os fatos conhecidos até o momento foram refletidos nas demonstrações financeiras

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A administração da Companhia tomou ciência e concorda com o relatório circunstanciado apresentado pelo auditor a respeito dos controles internos da Companhia, destacando que as oportunidades de melhoria e recomendações reportadas pelo auditor foram e/ou estão sendo endereçadas pela Companhia, notadamente por meio da implantação da matriz e estrutura de controle e gerenciamento de riscos descritas no item 5.1 deste Formulário de Referência e pelo aprimoramento de procedimentos de controles internos e automatização de processos e sistemas em encontro às recomendações reportadas. A administração da Companhia entende que as oportunidades de melhoria e pontos objeto de recomendação pelo auditor não têm impacto material nas informações financeiras e no processo de elaboração das demonstrações financeiras.

5.3 Programa de integridade

5.3. Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

As regras, políticas, procedimentos e práticas da Companhia voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública estão descritas no Código de Conduta da Companhia, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 02 de outubro de 2023, o qual está condicionado suspensivamente ao início das negociações das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

O Código de Conduta da Companhia apresenta seus valores e princípios que norteiam as normas de conduta que devem pautar a atuação dos colaboradores da Companhia junto aos diferentes públicos, além de elencar as condutas esperadas e as condutas não aceitas em diversas situações.

A Companhia possui a linha ética, um canal de contato destinado aos esclarecimentos e dúvidas ou apresentação de denúncias sobre violações ao Código de Conduta e/ou a legislação vigente, e as apurações das eventuais violações serão conduzidas pelo Departamento Jurídico e de Compliance, sempre resguardada a confidencialidade e a independência dos fatos revelados, sendo facultado aos usuários, se assim desejarem, formular denúncias anônimas.

Aquele que praticar qualquer violação estará sujeito a medidas disciplinares que incluem advertência oral ou escrita, suspensão ou rompimento de vínculo trabalhista ou contratual existente entre a Companhia e o infrator.

Não há uma frequência pré-estabelecida de reavaliação dos riscos e das políticas, procedimentos e práticas adotadas, porém o Código de Conduta pode ser alterado sempre que necessário por deliberação da maioria dos membros do Conselho de Administração presentes.

5.3 Programa de integridade

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A Comissão de Ética é o órgão responsável pela verificação do cumprimento das diretrizes do Código de Conduta e pela divulgação e disseminação dos padrões de conduta ética da Companhia.

Após a realização de apuração pelo Departamento Jurídico e Compliance, caberá à Comissão de Ética avaliar a aplicação das sanções e/ou medidas disciplinares previstas no mencionado Código, observados critérios uniformes e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

A Comissão de Ética funciona em caráter permanente e é composta por no mínimo 3 (três) e máximo 5 (cinco) membros eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, com um mandato de 2 (dois) anos podendo ser reeleitos. Os membros da Comissão de Ética devem estar em exercício dos seus cargos e atender aos requisitos de idoneidade moral, reputação ilibada, bem como devem ter notório conhecimento das diretrizes do Código de Conduta da Companhia e possuir competências, experiências e habilidades complementares relacionadas aos aspectos de negócios e diretrizes éticas. Todas as deliberações tomadas na Comissão de Ética são tomadas por maioria de votos.

São atribuições da Comissão de Ética:

- Promover a manutenção e o monitoramento da efetividade dos padrões de conduta ética nos negócios;
- Planejar treinamentos anuais e eventos de conscientização/ disseminação e estimular a aplicação das regras de conduta ética entre os integrantes da Companhia;
- Converter princípios e valores em normas sobre condutas aceitáveis e não aceitáveis;
- Proteger o patrimônio físico e intelectual da organização;
- Definir e formalizar os níveis de penalidade referentes a eventuais desvios de conduta ética, englobando colaboradores internos e externos;

5.3 Programa de integridade

- Assegurar medidas para elevar o nível de confiança (interna e externa), a imagem e a reputação da Companhia;
- Administrar conflitos de interesse (internos e externos); e
- Supervisionar o trabalho de outros setores em caso de qualquer suspeita de violação do Código de Conduta.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023, condicionado suspensivamente ao início das negociações das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3 e abrange todos os empregados e demais funcionários, gestores e administradores. Ainda, os parceiros e fornecedores da Companhia devem ser incentivados a adotar princípios e normas semelhantes e podem aderir ao Código de Conduta, mediante assinatura.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

Os colaboradores, bem como os demais entes que direta ou indiretamente violarem as disposições do Código de Conduta, da legislação, da regulamentação aplicável, do Estatuto Social da Companhia e das demais políticas, normas, procedimentos e orientações da Companhia estarão sujeitos a penalidades que incluem advertência oral ou escrita, suspensão ou rompimento de vínculo trabalhista ou contratual existente entre a Companhia e o infrator.

Caso um terceiro em relação a Companhia viole o Código de Conduta e/ou as normas relativas ao assunto, a depender da natureza e gravidade da infração e dos termos contratados entre a Companhia e o terceiro, a infração poderá acarretar o término antecipado da respectiva relação contratual, bem como a propositura da ação judicial competente para reparação dos eventuais prejuízos causados à Companhia, nestes compreendido o dano à sua imagem e reputação.

5.3 Programa de integridade

Diante da ocorrência de infrações previstas no Código de Conduta, a Companhia também deverá: (i) adotar as medidas legais relacionadas à restituição dos danos e reparação de prejuízos causados à Companhia; e (ii) comunicar os fatos às autoridades competentes.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023, e está condicionado suspensivamente ao início das negociações das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3. O documento encontra-se publicamente disponível para consulta nas páginas da rede mundial de computadores da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e de relações com investidores da Companhia (<http://ri.brzempreendimentos.com/>).

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

A Companhia possui canal de denúncias externo, sendo a apuração de violações conduzida pelo Departamento Jurídico e Compliance da Companhia.

ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O canal de denúncias é aberto para recebimento de denúncias de terceiros e está disponível nos seguintes endereços:

- Internet: <https://relatoconfidencial.com.br/eticabrz>
- Telefones: 0800-721-2607
- E-mail: linhaeticabrz@relatoconfidencial.com.br

iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé

Como garantia do anonimato e proteção, a apuração das denúncias será conduzida pelo Departamento Jurídico e Compliance, sempre resguardada a confidencialidade e independência dos fatos revelados, sendo facultado aos usuários a formulação de denúncias anônimas.

5.3 Programa de integridade

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

A apuração das denúncias será conduzida pelo Departamento Jurídico e Compliance da Companhia.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável. Nos últimos 3 exercícios não houve confirmação de desvios, fraudes, irregularidades e/ou atos ilícitos praticados contra a administração pública.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista as regras, práticas e procedimentos descritos neste item 5.3.

5.4 Alterações significativas

5.4. Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou na Política de Gestão de Riscos.

5.5 Outras informações relevantes

5.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
ÁVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A						
22.931.333/0001-77	Brasil	Sim	Sim	03/04/2019		
Não						
7.500.000	50,000	0	0,000	7.500.000	50,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
Eduarda de Campos Tolentino						
013.739.556-60	Brasil	Sim	Sim	03/04/2019		
Não						
7.500.000	50,000	0	0,000	7.500.000	50,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
15.000.000	100,000	0	0,000	15.000.000	100,000

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
ÁVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A				22.931.333/0001-77		
DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE						
076.529.726-47	Brasil	Não	Não	28/03/2018		
Não						
500	1,000	0	0,000	500	1,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
Mariana de Campos Tolentino						
042.659.236-07	Brasil	Não	Sim	28/03/2018		
Não						
49.500	99,000	0	0,000	49.500	99,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
ÁVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A				22.931.333/0001-77		
50.000	100,000	0	0,000	50.000	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	02/10/2023
Quantidade acionistas pessoa física	1
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1
Quantidade investidores institucionais	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias	0	0,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	0	0,000%

6.4 Participação em sociedades

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

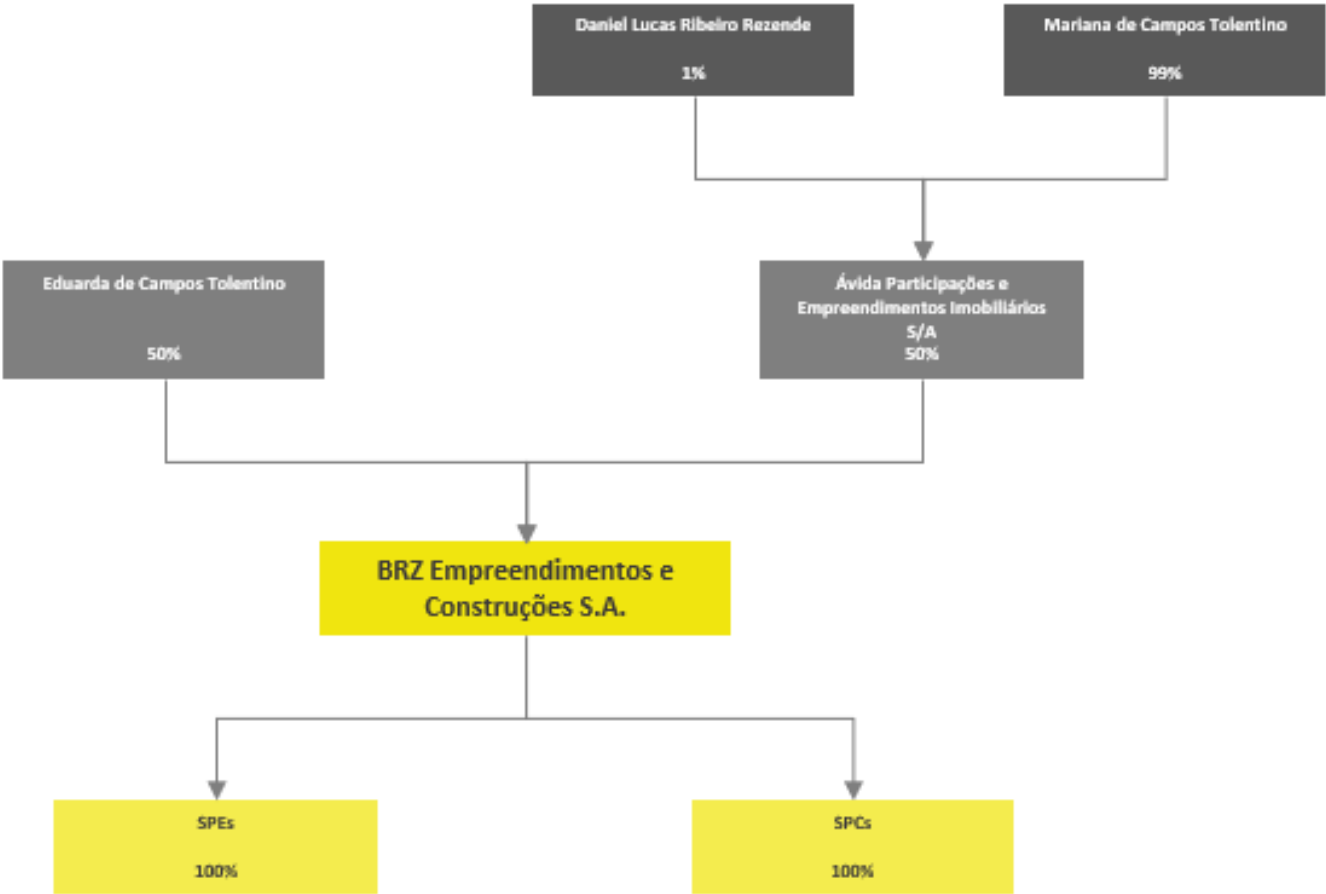
Não aplicável, tendo em vista que na data de apresentação deste Formulário de Referência a Companhia não possuía participações em sociedades consideradas relevantes.

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5. Inserir organograma dos acionistas do emissor e do grupo econômico em que se insere, indicando:

- a. todos os controladores diretos e indiretos e, caso o emissor deseje, os acionistas com participação igual ou superior a 5% de uma classe ou espécie de ações**
- b. principais controladas e coligadas do emissor**
- c. participações do emissor em sociedades do grupo**
- d. participações de sociedades do grupo no emissor**
- e. principais sociedades sob controle comum**

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



6.6 Outras informações relevantes

6.6. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações relevantes pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

A Política de Indicação da Companhia ("Política de Indicação"), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023, sob condição suspensiva ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado, visa a estabelecer e esclarecer regras, procedimentos, diretrizes e critérios aplicáveis à composição e ao processo de indicação dos membros da Diretoria, Conselho de Administração e de comitês de assessoramento, tendo como principais objetivos promover e contribuir para: (i) a formação de grupo de profissionais alinhados à missão, princípios e valores éticos e corporativos da Companhia; (ii) a complementaridade de conhecimento, experiências e capacidades e a diversidade e inclusão nos órgãos de administração da Companhia; e (iii) que as atividades de gestão e administração da Companhia privilegiem o desempenho técnico e eficiente.

Nesse contexto, nos termos da Política de Indicação, prevê-se que a composição do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês, bem como a indicação dos seus membros devem considerar análise prévia das necessidades de cada um dos cada um dos órgãos, tendo em vista a disponibilidade dos membros para o exercício de suas funções, complementaridade de experiências, comportamentos, formação acadêmica e conhecimentos, bem como diversidade em aspectos culturais, faixa etária, gênero, cor ou raça, etnia, orientação sexual, pessoas com deficiências, entre outros.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

O processo de avaliação do Conselho de Administração ("Conselho de Administração"), dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração ("Comitês"), da Diretoria estatutária ("Diretoria" e, em conjunto com Conselho de Administração e Comitês, "Órgãos da Administração"), foi aprovado pela em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023, sob condição suspensiva ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado ("Processo de Avaliação").

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

O Processo de Avaliação será realizado, no mínimo, a cada 2 (dois) anos, antes do término de cada mandato, observados os períodos e/ou cronogramas estabelecidos pelo Conselho de Administração e deverá contemplar a avaliação: **(i)** de cada um dos Órgãos da Administração; e **(ii)** dos membros de cada Órgão da Administração, individualmente.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

A metodologia e etapas do Processo de Avaliação serão determinadas pelo Conselho de Administração e/ou por consultor externo, se aplicável, e poderão ser realizadas por meio de entrevistas, questionários, formulários, ou quaisquer outros mecanismos que permitam a obtenção de dados qualitativos referentes aos Órgãos de Administração e respectivos membros.

A metodologia do Processo de Avaliação deve considerar as características e responsabilidades específicas de cada Órgão da Administração e de seus membros, buscando, assim, alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação, e, conforme aplicável, a critério do Conselho de Administração, poderá considerar, dentre outros fatores:

- (i) a assiduidade do membro do Órgão da Administração, sua participação no exame e debate das matérias discutidas, bem como sua contribuição ao processo decisório, conforme aplicável;
- (ii) o comprometimento do membro do Órgão da Administração com o exercício de suas funções;
- (iii) o atingimento de metas de desempenho, financeiras e não financeiras;
- (iv) o alinhamento com a cultura, princípios e objetivos da Companhia;
- (v) a isenção e independência na atuação;
- (vi) a avaliação da qualificação técnica e/ou de competências e habilidades;
- (vii) a adequação do número de membros do Órgão da Administração;

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

- (viii) a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero dos membros do Órgão de Administração; e
- (ix) a identificação de pontos para melhoria e de ações corretivas aplicadas.

Os dados qualitativos relativos à avaliação de cada um dos Órgãos da Administração e de seus respectivos membros serão consolidados e os resultados serão apresentados e analisados pelo Conselho de Administração, que definirá plano de ação para eventual melhoria.

O Diretor Presidente poderá apresentar ao Conselho de Administração proposições quanto a metas a serem acordadas, à permanência e à promoção ou ao desligamento dos membros da Diretoria em seus respectivos cargos, que serão avaliados pelo Conselho de Administração juntamente com os resultados do Processo de Avaliação.

Os resultados do Processo de Avaliação do Conselho de Administração, dos Comitês e da Diretoria, como colegiado, serão tabulados e apresentados pelo Conselho de Administração, resguardada a confidencialidade das informações prestadas pelos participantes do Processo de Avaliação.

Os resultados das avaliações individuais dos membros dos Órgãos da Administração devem ser mantidos com confidencialidade pelo Conselho de Administração, para a recomendação de melhorias e desenvolvimento individual.

O Conselho de Administração deverá fornecer ao Diretor de Relações com Investidores as informações pertinentes relativas ao Processo de Avaliação para fins das divulgações requeridas nos termos das normas e regulamentações aplicáveis à Companhia.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

O Conselho de Administração será responsável por coordenar o Processo de Avaliação, sendo facultada, ainda, a contratação de consultoria externa para condução e/ou para auxiliar na condução dos trabalhos relacionados ao Processo de Avaliação . Até a data deste Formulário de Referência, não havia sido contratado consultor externo.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

O Regimento Interno do Conselho de Administração, veda aos seus membros a intervenção em qualquer operação social em que tenha interesse conflitante com o da Companhia ou interesse particular, proibindo-lhe também de acessar informações ou participar de reuniões relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia e/ou interesse particular.

Nesses casos, cumpre ao membro do Conselho de Administração em situação de conflito de interesses cientificar o restante do órgão do seu impedimento e fazer consignar seu impedimento em ata. Caso o próprio conselheiro não se manifeste, qualquer dos presentes à reunião que tenha conhecimento do fato, deve informá-lo ao Presidente do Conselho de Administração.

Tão logo identificado o conflito de interesses ou interesse particular, o conselheiro deverá se afastar das discussões e deliberações, devendo retirar-se temporariamente da reunião até o encerramento do assunto, ressalvado que os demais membros do Conselho de Administração poderão solicitar a presença do membro conflitado para obtenção de informações e esclarecimentos relativos à matéria e no interesse da Companhia. Nesse caso, o conselheiro deverá se abster de votar na respectiva matéria e não deverá receber informações e/ou documentos relativos ao assunto, na medida em que a informação a ser fornecida contenha dados sensíveis e relacionados ao conflito de interesses e/ou ao interesse particular.

Nota-se, ainda, que a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia também contém regras a serem observadas em caso de situação de conflito de interesse.

Em linha com as medidas previstas Na Política de Transações com Partes Relacionadas, no caso de deliberação sobre transações com partes relacionadas, os administradores, acionistas e demais pessoas envolvidas no processo decisório relativo à aprovação de transação com partes relacionadas que se encontrem em situação de conflito de interesse devem: (i) declarar sua condição ao órgão responsável pela deliberação relativa à transação com partes relacionadas; e (ii) quando aplicável, abster-se de votar nas deliberações relativas à transação com partes relacionadas.

O Regimento Interno do Conselho de Administração e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de outubro de 2023, condicionadas suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, e estão disponíveis para consulta nos websites de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.brzempreendimentos.com>) e da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

d. por órgão:

iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Não há outros atributos de diversidade que a Companhia entenda relevante.

e.se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Companhia não possui, na data deste Formulário de Referência, objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu Conselho Fiscal.

Conforme indicado no item 7.1.d deste Formulário de Referência, em atenção a Medida ASG 1 do Regulamento de Emissores, a Companhia nota que a sua administração está aderente à estrutura de diversidade recomendada pela B3.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A administração não possui atribuições específicas com relação à avaliação, gerenciamento e supervisão de riscos e oportunidades relacionados ao clima. A Companhia nota que as questões de riscos e oportunidades relacionadas ao clima serão avaliadas pelos órgãos da Companhia, no limite de suas atribuições, observado o contexto da orientação geral dos negócios e da execução do objeto social da Companhia.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	1	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	2	3	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 8	3	5	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	2	0	1	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	5	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 8	0	7	0	1	0	0	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2. Em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:

a. órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

Diretoria

A Diretoria da Companhia deve ser composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no Brasil, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição e observado que até o máximo de 1/3 (um terço) dos membros do Conselho de Administração poderão ser eleitos para cargos de diretores.

A Diretoria é composta pelos seguintes cargos: um Diretor Presidente; um Diretor de Relações com Investidores; um Diretor Financeiro; um Diretor Comercial; e os demais Diretores sem designação específica. Desde que respeitado o número mínimo de 2 (dois) membros na Diretoria, é permitida a cumulação de cargos por uma mesma pessoa.

Comitê de Auditoria

O Conselho de Administração dispõe ainda de comitê de auditoria não estatutário ("Comitê de Auditoria"), que possui Regimento Interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 02 de outubro de 2023, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado.

O Regimento Interno do Comitê de Auditoria, que contempla suas regras de composição, funcionamento e principais atribuições, está disponível para consulta nos websites de Relações com Investidores da Companhia (ri.brzempreendimentos.com) e da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>)

Nos termos do seu Regimento Interno, o Comitê de Auditoria da Companhia é composto por 3 (três) membros, devendo ter em sua composição, ao menos, 1 (um) conselheiro de administração independente, conforme definição constante do Regulamento do Novo Mercado e 1 (um) membro independente com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da Instrução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021 (podendo estas características serem acumuladas por um único membro).

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

b. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Não há procedimentos formalizados de avaliação do trabalho dos auditores independentes. O Conselho de Administração analisa os auditores durante a execução dos serviços de auditoria, notadamente aqueles relacionados ao processo de elaboração das demonstrações financeiras, considerando os resultados desta análise nas decisões referentes à contratação e destituição dos auditores. A esse respeito, nota-se ainda que o Conselho de Administração deve considerar a manifestação do Comitê de Auditoria, a quem compete opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente da Companhia.

Além disso, a Companhia não dispõe de política formal para contratação de serviços extra-auditoria, mas procura mitigar o risco de caracterização de situações de potencial conflito de interesse, não contratando os seus auditores para a prestação de quaisquer serviços extra-auditoria que, no entendimento da administração, possam comprometer a sua independência e objetividade.

c. se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração

A Companhia possui o canal de denúncias, disponível através do link <https://relatoconfidencial.com.br/eticabrz>, conforme informado no item 5.3 deste Formulário de Referência. Por ora, não existe um canal específico para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do Conselho de Administração.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Nome: Anderson Lopes Morais **CPF:** 041.141.806-80 **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 17/03/1979

Experiência Profissional: Anderson Lopes Morais - 041.141.806-80
Bacharel em Direito, formado pela Unifenas (MG) em 2005 e pós graduado em Direito Ambiental pela PUC/MG. O Sr. Anderson é advogado, tendo atuado como gerente jurídico da Companhia por 8 anos. Desde 25/07/2019 ocupa o cargo de Diretor Estatutário da Companhia e ainda figura como administrador em todas as Sociedades de Propósito Específico cuja companhia controla. O Sr. Anderson atualmente é membro do Conselho de Administração da associação sem fins lucrativos denominada Instituto BRZ Dona Neném.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	22/09/2023	Primeira RCA após a AGO 2025	Outros Diretores	Diretor Comercial	22/09/2023	Não	25/07/2019

Nome: Eduarda de Campos Tolentino **CPF:** 013.739.556-60 **Profissão:** Advogada **Data de Nascimento:** 17/01/1981

Experiência Profissional: Eduarda de Campos Tolentino - 013.739.556-60
Bacharel em Direito, formada no Instituto Metodista Izabela Hendrix em 2005. Kursou MBA em direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas em 2010. A Sra. Eduarda é advogada com mais de 10 anos de atuação no setor de construção e incorporação imobiliária. Entre 2015 e abril de 2019 a Sra. Eduarda ocupou a função de CSO (Chief Sales Officer) da Companhia (então BRZ Empreendimentos e Construções Ltda.) e, em abril de 2019, assumiu a posição de CEO (Chief Executive Officer) da Companhia, a qual ocupa até a data deste Formulário de Referência, e ainda figura como administrador em todas as Sociedades de Propósito Específico cuja companhia controla.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	02/10/2023	Primeira RCA após a AGO 2025	Diretor Presidente / Superintendente		02/10/2023	Não	03/04/2019
Conselho de Administração	02/10/2023	AGO 2025	Conselho de Administração (Efetivo)		02/10/2023	Sim	03/04/2019

Nome: Guilherme Rosa Dias CPF: 061.222.396-58 Profissão: Contador Data de Nascimento: 25/08/1982

Experiência Profissional: Guilherme Rosa Dias - 061.222.396-58
É graduado em Ciências Contábeis – 2009 pela Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais. Possui certificado emitido pelo CNAI – Cadastro Nacional dos Auditores Independentes, tanto a qualificação técnica geral (QTG) quanto a requerida pelo Banco Central do Brasil (BCB). Atualmente cursa Especialização em Finanças (Global Finance), no IBMEC.
Executivo com mais 15 anos de atuação em empresas de grande porte do setor de incorporação imobiliária e em empresa multinacional de auditoria independente. Sólida experiência na liderança da área financeira e na gestão de grandes times nas áreas de Finanças, Controladoria, Auditoria de Companhias abertas e processo de abertura de capital (IPO), multinacionais, de diversos segmentos. Possui conhecimento em controladoria, tributos, operações financeiras, relacionamento com bancos e com investidores, mercado de capitais, planejamento financeiro, gestão de caixa e aplicações. Liderança na estruturação e captação de dívidas no mercado de capitais, com efetiva melhoria no perfil do endividamento. Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG. Especialização em Gestão em negócios (FDC) e Finanças (IBMEC). Experiência em estruturação e execução de emissões de dívidas no mercado local.
Na Kpmg Auditores Independentes atuou como Gerente do Departamento de Auditoria externa no escritório de Belo Horizonte, acumulando mais de 10 anos de experiência em auditoria. Possuindo experiência em empresas nacionais e multinacionais em auditoria contábil, financeira, de controles internos, em diversos segmentos como: Construção civil (pesada e incorporação imobiliária), instituições financeiras, mineração, siderurgia e metalurgia e bens de consumo.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	22/09/2023	Primeira RCA após a AGO 2025	Outros Diretores	Diretor de Relações com Investidores e Diretor Financeiro	22/09/2023	Não	22/09/2023

Nome: Luís Augusto Lobão Mendes CPF: 718.525.496-53 Profissão: Professor Data de Nascimento: 30/11/1967

Experiência Profissional: Luís Augusto Lobão Mendes - 718.525.496-53
O Sr. Luís é diretor e professor de Estratégia e Desenvolvimento Organizacional da HSM Educação Executiva, tendo atuado também como professor da Fundação Dom Cabral e professor convidado de diversas universidades no Chile, Argentina, Estados Unidos e Portugal. O Sr. Luís, ainda, é membro dos Conselhos de Administração das seguintes sociedades: Grupo Lunelli (SC), empresas do setor têxtil, GAM Distribuidora (SC), Supermercados Rena (MG), Altenburg S/A (SC), empresa do setor têxtil; Urbano Alimentos (SC) e Grupo Linhares (CE), empresas do setor automobilístico e construção civil, que não integram o grupo econômico da Companhia ou são controladas por acionista que detenha participação na Companhia, direta ou indireta, igual ou superior a 5% das ações de emissão da Companhia. É membro independente do Conselho de Administração de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado e da RCVM 80.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	02/10/2023	AGO 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		02/10/2023	Sim	03/04/2019

Nome: Marcelo de Campos Tolentino **CPF:** 979.477.336-00 **Profissão:** Empresário **Data de Nascimento:** 15/09/1974

Experiência Profissional: Marcelo de Campos Tolentino - 979.477.336-00
O Sr. Marcelo atua há 25 anos na gestão de empresas no setor de incorporação imobiliária. Foi sócio fundador da empresa Promult Empreendimentos e Participações, empresa do ramo imobiliário com foco na realização de loteamentos e construções de casas na qual atuou de 2000 a 2013. Integra a Companhia desde 2013, ocupando o cargo de Diretor Presidente de 2014 a 2018, sendo responsável pela estruturação da área de Governança Corporativa, criação do Conselho de Administração e Conselho de Acionistas, criação da Diretoria Executiva e implantação do Sistema de Gestão Integrado TOTVS. O Sr. Marcelo atualmente é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia e membro do Conselho de Administração da associação sem fins lucrativos denominada Instituto BRZ Dona Neném.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	02/10/2023	AGO 2025	Presidente do Conselho de Administração		02/10/2023	Sim	02/10/2023

Nome: MARCO TULIO FERNANDES FERREIRA **CPF:** 499.953.166-68 **Profissão:** Contador **Data de Nascimento:** 31/05/1968

Experiência Profissional: Marco Tulio Fernandes Ferreira - 499.953.166-68
É formado em Contabilidade pelo Instituto Cultural Newton Paiva Ferreira, Belo Horizonte - MG (1988) e possui o CNAI, além do portfólio de cursos internacionais pela KPMG, possui diversas certificações em Especialização em Contabilidade Internacional (IFRS) pela Fundação de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (FIPECAFI). Adicionalmente atendeu programas executivos no Brasil e exterior: Programa -STC (Skills, Tools & Competences) da Fundação Dom Cabral/Kellogg - Chicago - USA em 2009, Programa - PGA (Programa de Gestão Avançada) Fundação Dom Cabral / ENSEAD Fontainebleau - França (2012), Gestão e Liderança no MIT Sloan, Boston - USA (2015), Programa de Transformação Digital da Fundação Dom Cabral – 2019), SMI - Strategic Mindset and Innovation -The Israeli Model (Lahav Executive Education Cooler School of Management Tel Aviv University - 2019).
É membro independente do Conselho de Administração de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado e da RCVM 80..
Possui experiência em atividades de Auditoria de Demonstrações Contábeis ampla experiência em Auditoria de Empresas Nacionais e Multinacionais de capital aberto no Brasil, Estados Unidos da América e Canadá, assim como em demonstrações financeiras elaboradas de acordo com o US-GAAP e IFRS, incluindo certificação SOX para empresas registradas na US SEC.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	02/10/2023	AGO 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		02/10/2023	Sim	02/10/2023

Nome: Mariana de Campos Tolentino **CPF:** 042.659.236-07 **Profissão:** Empresária **Data de Nascimento:** 14/05/1977

Experiência Profissional: Mariana de Campos Tolentino - 042.659.236-07
A Sra. Mariana é empresária, tendo ocupado o cargo de Gerente de Vendas da empresa IBZ Comércio de Roupas Ltda. de 1998 a 2001 e atuado como diretora administrativa financeira da empresa Destilaria Alpha Ltda de 2005 a 2011. A Sra. Mariana atuou como Diretora Administrativa e Financeira da Companhia de 2011 a 2013 e como Diretora de Marketing e Projetos da Companhia desde 2013 (atual Diretoria de Produto e Marketing). A Sra. Mariana é atualmente Diretora de Operações e Comunicações da associação sem fins lucrativos denominada Instituto BRZ Dona Neném e membro do Conselho de Administração da Companhia.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	02/10/2023	AGO 2025	Conselho de Administração (Efetivo)		02/10/2023	Sim	09/03/2020

7.4 Composição dos comitês

Nome: Luís Augusto Lobão Mendes **CPF:** 718.525.496-53 **Profissão:** Professor **Data de Nascimento:** 30/11/1967

Experiência Profissional: Luís Augusto Lobão Mendes - 718.525.496-53
O Sr. Luís é diretor e professor de Estratégia e Desenvolvimento Organizacional da HSM Educação Executiva, tendo atuado também como professor da Fundação Dom Cabral e professor convidado de diversas universidades no Chile, Argentina, Estados Unidos e Portugal. O Sr. Luís, ainda, é membro dos Conselhos de Administração das seguintes sociedades: Grupo Lunelli (SC), empresas do setor textil, GAM Distribuidora (SC), Supermercados Rena (MG), Altenburg S/A (SC), empresa do setor textil; Urbano Alimentos (SC) e Grupo Linhares (CE), empresas do setor automobilístico e construção civil, que não integram o grupo econômico da Companhia ou são controladas por acionista que detenha participação na Companhia, direta ou indireta, igual ou superior a 5% das ações de emissão da Companhia. É membro independente do Conselho de Administração de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado e da RCVM 80.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	02/10/2023	Primeira RCA após a AGO 2025			02/10/2023	Não	02/10/2023

Nome: MARCO TULIO FERNANDES FERREIRA CPF: 499.953.166-68 Profissão: Contador Data de Nascimento: 31/05/1968

Experiência Profissional: Marco Tulio Fernandes Ferreira - 499.953.166-68
É formado em Contabilidade pelo Instituto Cultural Newton Paiva Ferreira, Belo Horizonte - MG (1988) e possui o CNAI, além do portfólio de cursos internacionais pela KPMG, possui diversas certificações em Especialização em Contabilidade Internacional (IFRS) pela Fundação de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (FIPECAFI).
Adicionalmente atendeu programas executivos no Brasil e exterior: Programa -STC (Skills, Tools & Competences) da Fundação Dom Cabral/Kellogg - Chicago - USA em 2009, Programa - PGA (Programa de Gestão Avançada) Fundação Dom Cabral / ENSEAD Fontainebleau - França (2012), Gestão e Liderança no MIT Sloan, Boston - USA (2015), Programa de Transformação Digital da Fundação Dom Cabral – 2019), SMI - Strategic Mindset and Innovation -The Israeli Model (Lahav Executive Education Cooler School of Management Tel Aviv University - 2019).
É membro independente do Conselho de Administração de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado e da RCVM 80..
Possui experiência em atividades de Auditoria de Demonstrações Contábeis ampla experiência em Auditoria de Empresas Nacionais e Multinacionais de capital aberto no Brasil, Estados Unidos da América e Canadá, assim como em demonstrações financeiras elaboradas de acordo com o US-GAAP e IFRS, incluindo certificação SOX para empresas registradas na US SEC.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Outros	02/10/2023	Primeira RCA após a AGO 2025		Coordenador do comitê de auditoria	02/10/2023	Não	02/10/2023

Nome: Marco Vinício Martins de Sá **CPF:** 851.696.686-00 **Profissão:** Advogado **Data de Nascimento:** 03/02/1972

Experiência Profissional: Marco Vinício Martins de Sá
851.696.686-00
O Sr. Marco é advogado especialista em Direito Empresarial, com atuação nas áreas societária, de propriedade intelectual, tributária e contratos, tendo experiência em Direito Civil e Direito do Trabalho, e histórico de atuação junto a departamentos financeiro, contábil e pessoal de empresas, tanto no planejamento estratégico, quanto na busca de soluções que tragam benefícios para todos os segmentos da empresa e que também eliminem ou minimizem riscos. Atuou como assessor jurídico junto ao Eg. Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerias de março/2000 até setembro/2001 e como assessor jurídico junto ao Eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais de dezembro/2001 até agosto/2005. É sócio-diretor do escritório Martins de Sá Advogados Associados desde o ano de 1988. Presta serviços de advocacia para as seguintes empresas: Grupo Lótus, atuante no ramo da construção civil, agroindústria e siderurgia, de 1995 até a presente data; Grupo Zebra de Ouro, atuante no ramo de loterias e serviços, de 1996 até a presente data; Grupo Madeirense, atuante no ramo de indústria e comércio de móveis, do ano de 2005 até a presente data; Grupo CJB, de prestação de serviços de limpeza, conservação e vigilância, de 2005 até a presente data; Grupo Camargos Júnior, ramo de mineração e agronegócio, de 2006 até a presente data.
As empresas acima citadas não integram o grupo econômico da Companhia ou são controladas por acionista que detenha participação na Companhia, direta ou indireta, igual ou superior a 5% das ações de emissão da Companhia. O Sr. Marco declara, ainda, que além do acima exposto, não ocupa cargos em outras companhias ou organizações do terceiro setor.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	02/10/2023	Primeira RCA após a AGO 2025			02/10/2023	Não	02/10/2023

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte	Nacionalidade		
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Eduarda de Campos Tolentino	013.739.556-60	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	
Diretora Presidente e membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Eduarda de Campos Tolentino	013.739.556-60	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	
Diretora Presidente e membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
Marcelo de Campos Tolentino	979.477.336-00	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
Eduarda de Campos Tolentino	013.739.556-60	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Diretora Presidente e membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte	Nacionalidade		
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
Marcelo de Campos Tolentino	979.477.336-00	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Marcelo de Campos Tolentino	979.477.336-00	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
Eduarda de Campos Tolentino	013.739.556-60	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Diretora Presidente e membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Marcelo de Campos Tolentino	979.477.336-00	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A	04.065.053/0001-41	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte		Nacionalidade	
Membro do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	

Exercício Social 31/12/2022

Administrador do Emissor

Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	Controle	Controlador Indireto
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

ÁVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	22.931.333/0001-77		
Acionista controlador da Companhia	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

Exercício Social 31/12/2021

Administrador do Emissor

Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	Controle	Controlador Indireto
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

ÁVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	22.931.333/0001-77		
Acionista controlador da Companhia	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	Passaporte	Nacionalidade	

Exercício Social 31/12/2020

Administrador do Emissor

Mariana de Campos Tolentino	042.659.236-07	Controle	Controlador Indireto
Membro do Conselho de Administração	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Pessoa Relacionada

ÁVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	22.931.333/0001-77		
Acionista controlador da Companhia	N/A	Brasileiro(a) - Brasil	

Observação



7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7. Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

A Companhia não dispõe de quaisquer acordos ou apólices de seguro que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções.

7.8 Outras informações relevantes

7.8. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Assembleias Gerais da Companhia

Com vistas a favorecer a compreensão acerca de informações referentes a práticas adotadas pela Companhia em relação às assembleias gerais, apresentamos abaixo quadro com informações sobre as assembleias gerais da Companhia realizadas nos últimos 12 meses:

TIPO DE ASSEMBLEIA / REUNIÃO DE SÓCIOS	DATA	INSTALAÇÃO -CONVOCAÇÃO	QUÓRUM PRESENTE EM 1ª CONVOCAÇÃO (% CAPITAL VOTANTE)
AGE	02/10/2023	1ª CONVOCAÇÃO	100%
AGO	28/04/2023	1ª CONVOCAÇÃO	100%
AGE	26/08/2022	1ª CONVOCAÇÃO	100%

8.1 Política ou prática de remuneração

8. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

8.1. Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui Política de Remuneração ("Política de Remuneração") formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 02 de outubro de 2023, a qual está condicionada suspensivamente ao início das negociações das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

A Política de Remuneração estabelece a estratégia geral de remuneração dos membros da Diretoria Estatutária, do Conselho de Administração, dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração ("Comitês"), do Conselho Fiscal, quando instalado.

Dentre os objetivos da Política de Remuneração, estão: a) atrair, reter e motivar profissionais que detenham qualificação, competência e perfil que atendam às características e necessidades do negócio da Companhia; b) alinhar os interesses dos profissionais aos objetivos estratégicos da Companhia; c) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; e d) fornecer remuneração competitiva em relação à remuneração praticada pelo mercado.

A Política de Remuneração encontra-se disponíveis para consulta no site da Companhia (ri.brzempresendimentos.com) e no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

b. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia (e do Conselho Fiscal, quando instalado) é definida, em linha com o planejamento estratégico da Companhia aprovado pelo Conselho de Administração, pela Assembleia Geral.

8.1 Política ou prática de remuneração

Cabe ao Conselho de Administração, por sua vez, a fixação da remuneração individual dos administradores e a repartição entre parcela fixa e parcela variável, observado o limite aprovado pela Assembleia Geral.

ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

O valor da remuneração fixa mensal de cada membro do Conselho de Administração e de cada Diretor pode variar de acordo com suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, suas competências e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado.

Os estudos realizados pela Companhia para fixação da remuneração individual dos administradores baseiam-se em referências de mercado, levando-se em consideração práticas de empresas do mesmo setor, assim como de porte e características similares à Companhia e referências internas. Tal estratégia tem como objetivo garantir o alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade da estrutura de remuneração da Companhia.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

O alinhamento da estrutura de remuneração às estratégias da Companhia poderá ser alterado, sempre que necessário, pelo Conselho de Administração.

As práticas de remuneração adotadas pela Companhia, bem como os elementos que a compõem são periodicamente revisitadas e atualizadas de modo a manter sua atratividade e competitividade.

Especificamente em relação à remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária, a Política de Remuneração prevê sua revisão anual, com base na prática do mercado.

c. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:

- **seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor**

8.1 Política ou prática de remuneração

Os principais elementos que compõem a remuneração da Diretoria Estatutária, da Diretoria não Estatutária, do Conselho de Administração, dos Comitês e do Conselho Fiscal são abaixo indicados:

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia é fixa e mensal, sendo que os membros do Conselho de Administração não fazem jus ao recebimento de remuneração variável pelo exercício do cargo. Os membros do Conselho de Administração também não fazem jus ao recebimento de benefícios.

A remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração é composta por 12 parcelas ao ano, pagas a título de pró-labore e não é baseada na participação em reuniões do órgão. O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta aos membros do Conselho de Administração pelos serviços prestados, em linha com a remuneração praticada no setor de atuação da Companhia e de modo a refletir as atribuições, responsabilidades e a demanda de tempo inerente ao cargo.

Os membros do Conselho de Administração serão reembolsados pelas despesas de estadia, alimentação e locomoção necessárias ao desempenho de suas funções.

Diretoria Estatutária

A remuneração dos membros da Diretoria Estatutária é composta por: (i) remuneração fixa mensal, a título de salário ou pró-labore, conforme aplicável; (ii) benefícios; e (iii) remuneração variável.

A remuneração fixa dos membros da Diretoria Estatutária é composta por 13 parcelas ao ano, pagas a título de salário ou pró-labore. O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta pelos serviços prestados e reconhecer e refletir o desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento do executivo, em linha com as práticas de mercado.

Os Diretores Estatutários são reembolsados pelas despesas de estadia, alimentação e locomoção necessárias ao desempenho de suas funções.

Os membros da Diretoria Estatutária podem fazer jus ao recebimento de remuneração variável que poderá consistir em bônus e incentivos, baseados ou não em ações, bem como de prêmio e outras remunerações, observados os requisitos normativos.

8.1 Política ou prática de remuneração

Adicionalmente, os Diretores Estatutários da Companhia podem fazer jus ao recebimento de incentivos baseados em ações desde que sejam considerados elegíveis e indicados como beneficiários no âmbito de planos aprovados pela Assembleia Geral.

Os Diretores Estatutários fazem jus ao recebimento de benefícios, tais como: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica; (c) vale refeição; e (d) estacionamento.

A prática adotada pela Companhia com relação aos componentes da remuneração está diretamente alinhada aos interesses de curto, médio e longo prazos: a remuneração fixa somada ao incentivo de curto prazo, refletem médias de mercado que levam em consideração o desempenho individual, enquanto os incentivos de longo prazo elevam a remuneração total caso a empresa cresça e tenha boa performance.

Diretoria não Estatutária

A remuneração dos Diretores não Estatutários, é composta por: (i) remuneração fixa mensal, a título de salário; (ii) benefícios; e (iii) remuneração variável.

A remuneração fixa dos Diretores não Estatutários é composta por 13 parcelas ao ano, pagas a título de salário. O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta pelos serviços prestados e reconhecer e refletir o desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento, em linha com as práticas de mercado.

Os Diretores não Estatutários fazem jus ao recebimento de benefícios, tais como: (a) seguro de vida; (b) plano de assistência médica e odontológica; (c) vale refeição; e (d) estacionamento.

Os membros da Diretoria não Estatutária podem fazer jus ao recebimento de remuneração variável que poderá consistir em bônus ou prêmios.

A prática adotada pela Companhia com relação aos componentes da remuneração está diretamente alinhada aos interesses de curto, médio e longo prazos: a remuneração fixa somada ao incentivo de curto prazo, refletem médias de mercado que levam em consideração o desempenho individual, enquanto os incentivos de longo prazo elevam a remuneração total caso a empresa cresça e tenha boa performance.

8.1 Política ou prática de remuneração

Comitês

A remuneração fixa dos membros dos Comitês será definida pelo Conselho de Administração. Os membros dos Comitês não fazem jus ao recebimento de benefícios nem remuneração variável pelo exercício do cargo em Comitês.

Os membros da Diretoria Estatutária e do Conselho de Administração que também sejam membros de Comitês não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar de Comitês, exceto membros independentes do Conselho de Administração que poderão receber remuneração adicional para participar de Comitês.

Em todos os casos, os membros dos Comitês serão reembolsados pela Companhia das despesas com locomoção, alimentação e hospedagem necessárias ao desempenho da função nos comitês.

Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, fazem jus a remuneração fixa mensal composta por 12 (doze) parcelas ao ano, que deverá obedecer aos preceitos do artigo 162, § 3º da Lei das S.A., que prescreve que a remuneração de cada membro do Conselho Fiscal não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da remuneração média mensal que for atribuída a cada diretor estatutário da Companhia, não computados benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta aos membros do Conselho Fiscal pelos serviços prestados e reconhecer e refletir a demanda de tempo, responsabilidades e complexidade inerente ao cargo.

Os membros do Conselho Fiscal não fazem jus ao recebimento de benefícios, nem remuneração variável pelo exercício do cargo. Quando necessário, os membros do Conselho Fiscal são reembolsados pelas despesas de estadia, alimentação e locomoção vinculadas ao exercício do cargo.

Ressalta-se que os membros suplentes do Conselho Fiscal farão jus a remuneração somente quando atuarem em substituição dos membros efetivos.

8.1 Política ou prática de remuneração

- sua proporção na remuneração total nos 3 (três) últimos exercícios sociais

% em relação à remuneração total	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022				
Órgão / Elemento da remuneração	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Diretoria não Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria
Salário ou Pró-Labore	100%	74%	56%	-	-
Benefícios	-	26%	20%	-	-
Bônus	-	-	-	-	-
Pós-emprego			24%		
Remuneração Baseada em Ações	-	-	-	-	-
Total	100%	100%	100%	-	-

% em relação à remuneração total	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021				
Órgão / Elemento da remuneração	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Diretoria não Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria
Salário ou Pró-Labore	100%	87%	48%	-	-
Benefícios	-	13%	2%	-	-
Bônus	-	-	50%	-	-
Remuneração Baseada em Ações	-	-	-	-	-
Total	100%	100%	-	-	-

8.1 Política ou prática de remuneração

% em relação à remuneração total	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Diretoria não Estatutária	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria
Salário ou Pró-Labore	100%	98%	98%	-	-
Benefícios	-	2%	2%	-	-
Bônus	-	-	-	-	-
Remuneração Baseada em Ações	-	-	-	-	-
Total	100%	100%	100%	-	-

- sua metodologia de cálculo e de reajuste

A remuneração fixa dos membros da Diretoria Estatutária quando revisada deve refletir a prática de mercado, tomando como referência empresas que podem ou não ser do mesmo segmento e que tenham características similares à da Companhia, incluindo porte, capital nacional, alto nível de governança corporativa e boas práticas de remuneração.

Da mesma maneira, a remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração pode ser revisada anualmente, com base nas melhores práticas de remuneração, considerando os valores usuais de mercado.

O Conselho de Administração é responsável por determinar, quando aplicável, o índice de reajuste da remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária. A remuneração fixa da Diretoria não Estatutária, por sua vez, é reajustada conforme índice de reajuste definido pela Convenção Coletiva do Trabalho ou Acordo Coletivo do Trabalho local aplicável aos demais colaboradores da Companhia.

A premissa da Política de Remuneração da Companhia é pagar valores usualmente praticados no mercado e, portanto, pode-se fazer alteração salarial a qualquer momento que se fizer necessário, por mérito mediante aprovação da presidência, tendo como referência a média de mercado e/ou tabela salarial vigente.

8.1 Política ou prática de remuneração

A remuneração variável da Diretoria Estatutária e da Diretoria não Estatutária, por sua vez, é calculada como um múltiplo da remuneração fixa.

- **principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

A remuneração fixa e os benefícios devidos, como acima indicado, não estão diretamente atrelados a indicadores de desempenho.

No caso da remuneração variável da Diretoria Estatutária e Diretoria não Estatutária a atribuição de bônus e/ou de incentivos, conforme aplicável, pode ser definida com base indicadores de desempenho e metas, individuais, para a Companhia, setores e/ou áreas. Os indicadores de desempenho e/ou metas poderão estar atrelados a parâmetros financeiros, operacionais, ambientais, sociais, de governança, sustentabilidade, ou outros que sejam considerados pertinentes, a critério do Conselho de Administração.

ii. razões que justificam a composição da remuneração

O objetivo da remuneração dos membros do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária, Diretoria não Estatutária, Comitês e Conselho Fiscal, é oferecer compensação direta pelos serviços prestados e reconhecer e refletir o desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento, em linha com as práticas de mercado.

Objetiva-se, também, manter o nível de competitividade da Companhia frente a práticas de mercado adotadas por empresas que podem ou não ser do mesmo segmento da Companhia e que possuam, por exemplo, porte similar ao da Companhia, capital nacional, alto nível de governança corporativa e boas práticas de remuneração, atraindo e retendo executivos e profissionais.

iii. a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Todos os membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e da Diretoria não Estatutária da Companhia são remunerados pela Companhia, observado que os membros do Conselho de Administração que também ocupam cargos na Diretoria Estatutária não fazem jus ao recebimento de remuneração pelo exercício do cargo de conselheiros.

8.1 Política ou prática de remuneração

Além disso, os Diretores Estatutários e conselheiros não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar de Comitês, salvo por membros independentes do Conselho de Administração convidados para participar dos comitês, que poderão vir a receber remuneração adicional.

d. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Não aplicável, tendo em vista que não existe qualquer remuneração suportada pelas subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia aos administradores da Companhia em função do cargo exercido.

e. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

8.2 Remuneração total por órgão**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,25	2,00		7,25
Nº de membros remunerados	2,25	2,00		4,25
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	243.000,00	510.089,88		753.089,88
Benefícios direto e indireto	0,00	291.796,98		291.796,98
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	637.612,35		637.612,35
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros da Diretoria foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	243.000,00	1.439.499,21		1.682.499,21

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,00		7,00
Nº de membros remunerados	3,00	2,00		5,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	324.000,00	453.272,76		777.272,76
Benefícios direto e indireto	0,00	158.548,63		158.548,63
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	192.000,00		192.000,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros da Diretoria foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	324.000,00	803.821,39		1.127.821,39

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,25	2,00		7,25
Nº de membros remunerados	2,25	2,00		4,25
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	243.000,00	495.227,30		738.227,30
Benefícios direto e indireto	0,00	19.232,96		19.232,96
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	510.000,00		510.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros da Diretoria foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	243.000,00	1.024.460,26		1.267.460,26

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,50	2,00		6,50
Nº de membros remunerados	2,00	2,00		4,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	216.000,00	367.594,72		583.594,72
Benefícios direto e indireto	0,00	6.768,30		6.768,30
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP, o número de membros da Diretoria foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	216.000,00	374.363,02		590.363,02

8.3 Remuneração Variável**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,25	2,00		7,25
Nº de membros remunerados	0,00	2,00		2,00
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	637612,35		637.612,35
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	2,00		7,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,25	2,00		7,25
Nº de membros remunerados	0,00	2,00		2,00
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	510000,00		510.000,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2020

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,50	2,00		6,50
Nº de membros remunerados	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

- a. termos e condições gerais**
- b. data de aprovação e órgão responsável**
- c. número máximo de ações abrangidas**
- d. número máximo de opções a serem outorgadas**
- e. condições de aquisição de ações**
- f. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**
- g. critérios para fixação do prazo de aquisição ou exercício**
- h. forma de liquidação**
- i. restrições à transferência das ações**
- j. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano**
- k. efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

A Companhia não tem, na data deste Formulário de Referência, plano de remuneração baseado em ações para o Conselho de Administração e/ou Diretoria Estatutária.

8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável visto que a Companhia não possui, ou possuía nos últimos 3 (três) exercícios sociais, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de opções de compra de ações.

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6. Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável visto que a Companhia não possui, ou possuía nos últimos 3 (três) exercícios sociais, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de opções de compra de ações.

8.7 Opções em aberto

8.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável visto que a Companhia não possui, ou possuía no último exercício social, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de opções de compra de ações.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8. Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável visto que a Companhia não possuía nos últimos 3 (três) exercícios sociais, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de opções de compra de ações.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9. Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável visto que a Companhia não possui, ou possuía nos últimos 3 (três) exercícios sociais, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de entrega de ações.

8.10 Outorga de ações

8.10. Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável visto que a Companhia não possui, ou possuía nos últimos 3 (três) exercícios sociais, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de entrega de ações.

8.11 Ações entregues

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável visto que a Companhia não possuía nos últimos 3 (três) exercícios sociais, plano de remuneração baseado em ações sob a forma de entrega de ações.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:

- a. modelo de precificação**
- b. dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco**
- c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado**
- d. forma de determinação da volatilidade esperada**
- e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo**

Não aplicável, visto que, a Companhia não tem, na data deste Formulário de Referência, plano de remuneração baseado em ações para o Conselho de Administração e/ou Diretoria Estatutária.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13. Informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão

Sociedade	Conselho de Administração*		Diretoria Estatutária	
	Quantidade total de ações / cotas	%	Quantidade total de ações / cotas	%
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.	15.000.000	50%	0	0
Ávida Participações e Empreendimentos	49.500	99%	0	0

* As ações detidas por membro do Conselho de Administração que também ocupa cargo na Diretoria Estatutária foram contabilizadas neste campo

8.14 Planos de previdência

8.14. Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:

Não aplicável, considerando que a Companhia não possui planos de previdência em vigor conferidos aos membros do seu Conselho de Administração e aos Diretores Estatutários.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nº de membros	2,00	2,00	2,00	5,00	5,25	4.50
Nº de membros remunerados	2,00	2,00	2,00	3,00	2,25	2,00
Valor da maior remuneraçãoReal	602.090,99	825.196,70	224.363,02	108.000,00	108.000,00	108.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	201.730,40	199.263,56	150.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00
Valor médio da remuneraçãoReal	401.910,69	512.230,13	187.181,51	108.000,00	108.000,00	108.000,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2022	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.
31/12/2021	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.
31/12/2020	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP. A maior remuneração da Diretoria foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros da Diretoria dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.

Conselho de Administração	
31/12/2022	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP. A maior remuneração do Conselho de Administração foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros do Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.
31/12/2021	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP. A maior remuneração do Conselho de Administração foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros do Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.
31/12/2020	O número de membros de cada órgão foi apurado da forma especificada no Ofício Circular Anual 2023 CVM/SEP. A maior remuneração do Conselho de Administração foi percebida sem qualquer exclusão. O valor da menor remuneração anual individual do Conselho de Administração foi apurado considerando as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício. A remuneração média considera o total da remuneração anual percebida pelos membros do Conselho de Administração dividido pelo número de membros remunerados informado no item 8.2 acima.

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16. Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor

Não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária em caso de desligamento de suas funções ou aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Exercício social corrente (2023)	23,25%	76,75%	-
Exercício encerrado em 31/12/2022	22,54%	77,46%	-
Exercício encerrado em 31/12/2021	32,08%	67,92%	-
Exercício encerrado em 31/12/2020	36,58%	63,42%	-

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

Nos três últimos exercícios sociais, não houve remuneração de membros do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária ou Conselho Fiscal em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam e não há previsão para tanto no exercício social corrente.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Não aplicável, visto que nenhuma remuneração de Administradores ou membros do Conselho Fiscal da Companhia foi, nos últimos 3 exercícios sociais, reconhecida no resultado dos controladores, diretos ou indiretos, das sociedades sob controle comum e das controladas da Companhia e não há previsão para tanto no exercício social corrente.

8.20 Outras informações relevantes

8.20. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante para fins dessa seção 8.

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	004715		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda	Juridica	61.366.936/0001-25	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
20/04/2022	01/01/2020		
Descrição dos serviços prestados			
(i) Auditoria contábil das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e de 2020; e (ii) serviços de revisão das Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas aos períodos findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022, 2021 e 2020.			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a remuneração dos auditores independentes foi de R\$ 371.177,00.			
Justificativa da substituição			
Implementação de boas práticas de governança, mesmo sem requerimento legal.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não aplicável.			

Código CVM do Auditor	004189		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	57.755.217/0022-53	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
20/04/2022	01/01/2023		
Descrição dos serviços prestados			
(i) Auditoria contábil das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2023; e (ii) serviços de revisão das Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia relativas aos períodos findos em 31 de março, 30 de junho e a findar em 30 de setembro de 2023.			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
Não aplicável.			
Justificativa da substituição			
Não Aplicável.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não aplicável.			

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3. Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

Os auditores contratados para auditoria das informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais da Companhia não foram contratados pela Companhia ou pessoas de seu grupo econômico para prestar outros serviços além da auditoria para Companhia.

A Companhia nota que não possui uma política formalizada para contratação dos seus auditores para a prestação de serviços extra-auditoria. Não obstante, com o objetivo de evitar a existência de conflitos que possam afetar a independência ou objetividade dos seus auditores, veda a contratação de serviços que possam ameaçar a sua independência ou objetividade.

9.4 Outras informações relevantes

9.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não houve outros serviços prestados pelas empresas de auditoria que não os de auditoria citados nesta Seção 9 do Formulário de Referência.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	28	40	0	0	0
Não-liderança	302	504	1	0	0
TOTAL = 875	330	544	1	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	1	47	2	16	0	2	0
Não-liderança	3	232	49	205	2	316	0
TOTAL = 875	4	279	51	221	2	318	0

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	0	57	11
Não-liderança	339	398	70
TOTAL = 875	339	455	81

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	68	0	0
Não-liderança	0	0	0	807	0	0
TOTAL = 875	0	0	0	875	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	330	544	1	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 875	330	544	1	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	4	279	51	221	2	318	0
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 875	4	279	51	221	2	318	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	339	455	81
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 875	339	455	81

10.1 Descrição dos recursos humanos

10. RECURSOS HUMANOS

10.1. Descrever os recursos humanos do emissor, fornecendo as seguintes informações:

iv. outros indicadores de diversidade que o emissor entenda relevantes

A Companhia não possui outros indicadores de diversidades que entenda relevantes.

b. número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

Atividade	Setembro/2023					
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Serviços de Construção	0	0	0	1626	0	0
Total	0	0	0	1626	0	0

c. índice de rotatividade

Nosso índice de rotatividade é calculado da seguinte forma:

Índice de rotatividade: $[(Admitidos+Demitidos)/2] / [(Quadro\ Inicial+Quadro\ Final)/2]$

Exercício social	Índice de rotatividade
31.12.2022	1,70%

10.2 Alterações relevantes

10.2. Comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima

A Companhia não observou qualquer alteração relevante relacionada aos números divulgados anteriormente.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3. Descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

a. política de salários e remuneração variável

A prática de remuneração dos colaboradores e empregados da Companhia, independente do nível hierárquico, tem os seguintes principais objetivos: (i) atrair, reter e motivar profissionais que detenham qualificação, competência e perfil que atendam às características e necessidades do negócio da Companhia; (ii) alinhar os interesses dos profissionais da Companhia aos objetivos estratégicos da Companhia; (iii) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; e (iv) fornecer remuneração competitiva em relação à remuneração praticada pelo mercado.

De acordo com as práticas adotadas pela Companhia, os colaboradores/empregados da Companhia fazem jus a remuneração composta por (i) remuneração fixa mensal, a título de salário, (ii) benefícios, e (iii) remuneração variável.

A remuneração fixa visa a oferecer compensação direta pelos serviços prestados, reconhecendo e refletindo critérios como o desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento, seguindo práticas de mercado. Os valores de remuneração praticados pela Companhia são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas salariais, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de ajuste em algum dos componentes. As pesquisas englobam empresas que podem ou não ser do mesmo segmento e que tenham características similares à da Companhia, incluindo porte, capital nacional, nível de governança corporativa e boas práticas de remuneração.

Ressalta-se que a remuneração fixa é reajustada anualmente em consonância com índices definidos por meio de acordos coletivos e convenções coletivas de trabalho das respectivas categorias. Adicionalmente, considerando a premissa, acima indicada, de manter remunerações na praticada no mercado, podem ser concedidos reajustes e alterações salariais esporádicos, por mérito ou promoção de função, com aprovação da respectiva diretoria, com base na média de mercado e/ou tabela salarial vigente, tomando como referência empresas que podem ou não ser do mesmo segmento e que possuam todas ou algumas das características indicadas no item acima.

Com relação à remuneração variável, a Companhia adota como práticas a possibilidade de recebimento de remuneração variável por meio do pagamento de bônus, com valores de múltiplos salariais definidos em plano de metas aprovado pelo Conselho de Administração (“Plano de Metas”). O Plano de Metas a que está atrelada à remuneração variável por meio do pagamento de bônus, acima indicada, é baseado em metas

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

corporativas e metas setoriais, com pesos percentuais, propostas pelas diretorias e aprovadas pelo Conselho de Administração.

Ressalta-se que as metas corporativas de curto prazo devem estar atreladas a gatilhos mínimos de desempenho corporativo (incluindo, por exemplo, margem líquida, faturamento, lucro, geração de caixa e EBITDA). As metas setoriais, por sua vez, devem ser negociadas com cada diretoria.

A apuração e o acompanhamento das metas corporativas devem ser realizadas pelas áreas financeiras especializadas, ao passo que as metas setoriais devem ser apuradas mensalmente pelo gestor da área, que deverá apresentar os indicadores à respectiva diretoria.

Por fim, nota-se que os benefícios praticados são indicados no item b abaixo.

b. política de benefícios

A Companhia, visando a atrair, motivar e reter talentos, busca adotar práticas competitivas de concessão de benefícios, oferecendo aos seus colaboradores o seguinte: assistência médica, assistência odontológica, seguro de vida, ticket refeição e estacionamento.

No que se refere à concessão do benefício de estacionamento, somente são elegíveis diretores não estatutários, superintendentes e gerentes.

c. características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando:

- i. grupos de beneficiários**
- ii. condições para exercício**
- iii. preços de exercício**
- iv. prazos de exercício**
- v. quantidade de ações comprometidas pelo plano**

A Companhia não possui, na data deste Formulário de Referência, plano de remuneração baseado em ações.

d. razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social

A razão entre a maior remuneração individual pela mediana da remuneração individual dos empregados da Companhia é de 9,11.

Para o cálculo da mediana da remuneração individual dos empregados, foi considerada a composição da remuneração conforme elementos especificados no item 8.2.d., desconsiderando a Diretoria Estatutária e Conselheiros de Administração da Companhia.

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4. Descrever as relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

Os empregados da Companhia e seus profissionais terceirizados que atuam no estado de São Paulo são representados pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção e do Mobiliário de Araras; pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção e do Mobiliário de Barretos; Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Cerâmica, de Refratários, da Construção Civil, de Montagens Industriais e do Mobiliário de Mogi Guaçu; Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de São José do Rio Preto; Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil, de Montagens Industriais e Instalações Elétricas, da Construção de Estradas, Pavimentação e Terraplanagem, do Cimento, Cal e Gesso, de Produtos de Cimento, de Olarias e Cerâmicas e do Mobiliário de Sorocaba e região.

Os empregados da Companhia e seus profissionais terceirizados que atuam no estado do Rio de Janeiro são representados pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção e do Mobiliário de Petrópolis; pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias do Plano da Construção e do Mobiliário de São Gonçalo e Região.

Os empregados da Companhia e seus profissionais terceirizados que atuam no estado do Minas Gerais são representados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de MG; pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Varginha.

A Companhia considera manter ótimo relacionamento com os sindicatos citados acima, buscando pautar estas relações em pilares como a constante comunicação, compreensão, tolerância, sociabilidade e respeito. A Companhia é associada ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de MG – SINDUSCON MG.

As negociações com os sindicatos acima citados são historicamente pacíficas. Nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente, não foram registradas paralisações nas atividades da Companhia por força de greve ou outras manifestações.

10.5 Outras informações relevantes

10.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 10 que não tenham sido divulgadas nos tópicos anteriores.

11.1 Regras, políticas e práticas

11. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

11.1. Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui uma Política para Transações com Partes Relacionadas (“Política”), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de outubro de 2023, a qual está condicionada suspensivamente ao início das negociações das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3. A Política encontra-se disponível para consulta na página eletrônica da Companhia no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no site de relações com investidores da Companhia (<http://ri.brzempreendimentos.com/>).

A Política visa a estabelecer regras, procedimentos e diretrizes que contribuam para assegurar que as transações com partes relacionadas envolvendo a Companhia sejam realizadas no seu melhor interesse.

Nos termos da Política, as transações com partes relacionadas (definidas de forma objetiva, em linha com o Pronunciamento Técnico CPC 05(R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovado pela Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022) devem ser formalizadas por escrito, sendo conduzidas e aprovadas de acordo com as diretrizes e critérios delineados em respectivo documento – incluindo a exigência de que as transações observem condições equitativas.

A Política prescreve que cabe à Diretoria da Companhia negociar e conduzir as transações com partes relacionadas, observado que as transações serão aprovadas pela Diretoria ou Pelo Conselho de Administração, observadas as regras de alçada e atribuições previstas no Estatuto Social.

Observando o disposto na Política, na análise de transações com partes relacionadas, deverá ser verificado: (i) se há motivos claros para a realização da transação com parte relacionada; (ii) se os termos da transação atendem aos princípios e regras da Política; (iii) se a transação não se enquadra como uma das vedações previstas na Política; e (iv) análises e recomendações do Comitê de Auditoria, quando houver, bem como resultados de avaliações, opiniões ou laudos emitidos por profissional ou empresa especializada e independente, se houver.

11.1 Regras, políticas e práticas

O Comitê de Auditoria, por sua vez, deve avaliar e monitorar a adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia, bem como sua aderência e conformidade com os critérios da Política, inclusive quanto: (i) à identificação das partes relacionadas e classificação das transações sujeitas à Política; (ii) à aplicabilidade dos procedimentos e condições previstos na Política; e (iii) à eventual existência de situação de conflito de interesses nas transações.

Por fim, destaca-se que a Política também prevê regras para a identificação e administração de situações de conflitos de interesse, assim consideradas aquelas em que pessoa envolvida no processo decisório relativo à transação com partes relacionadas não é independente em relação à transação em discussão, podendo influenciar ou tomar decisões motivado por interesses particulares ou distintos daqueles da Companhia.

Nesse sentido, com o intuito de garantir que as decisões sejam tomadas com total lisura e visando o melhor interesse da Companhia, a Política determina que os administradores da Companhia, acionistas e demais as pessoas envolvidas no processo decisório relativo à aprovação de transação com partes relacionadas que se encontrarem em situação de conflito de interesse: (i) declarem sua condição ao órgão responsável pela deliberação relativa à transação com partes relacionadas; e (ii) abstenham-se de votar nas deliberações relativas à transação com partes relacionadas.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A	14/07/2022	12.919,50	12.919,50	12.919,50	N/A	0,00
Relação com o emissor	Acionista controlador					
Objeto contrato	Alienação de 50% da totalidade das cotas da SPE MGE 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade até então subsidiária integral da BRZ.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	Na data da venda, a SPE não possuía projetos em desenvolvimento, sendo que os principais ativos eram recebíveis de resultados das vendas de terrenos, corridas no 2º trimestre de 2022.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A	14/07/2022	15.261,50	15.261,50	15.261,50	N/A	0,00
Relação com o emissor	Acionista controlador					
Objeto contrato	Alienação de 50% da totalidade das cotas da SPE MGE 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade até então subsidiária integral da BRZ.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	Na data da venda, a SPE não possuía projetos em desenvolvimento, sendo que os principais ativos eram recebíveis de resultados das vendas de terrenos, corridas no 2º trimestre de 2022.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Eduarda de Campos Tolentino	14/07/2022	12.919,50	12.919,50	12.919,50	N/A	0,00
Relação com o emissor	Acionista controlador					
Objeto contrato	Alienação de 50% da totalidade das cotas da SPE MGE 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade até então subsidiária integral da BRZ.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	Na data da venda, a SPE não possuía projetos em desenvolvimento, sendo que os principais ativos eram recebíveis de resultados das vendas de terrenos, corridas no 2º trimestre de 2022.					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Posição contratual do emissor	Credor					
Eduarda de Campos Tolentino	14/07/2022	15.261,50	15.261,50	15.261,50	N/A	0,00
Relação com o emissor	Acionista controlador					
Objeto contrato	Alienação de 50% da totalidade das cotas da SPE MGE 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade até então subsidiária integral da BRZ.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	Na data da venda, a SPE não possuía projetos em desenvolvimento, sendo que os principais ativos eram recebíveis de resultados das vendas de terrenos, corridas no 2º trimestre de 2022.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 – Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

A Companhia observa as práticas de governança corporativa recomendadas e/ou exigidas pela legislação vigente, em especial aquelas previstas no Regulamento do Novo Mercado e na Lei das S.A. para celebração de suas transações com partes relacionadas.

Adicionalmente, nota-se que todas as operações da Companhia, especialmente aquelas que se deram com partes relacionadas, foram devidamente submetidas aos órgãos decisórios da Companhia a que estavam subordinadas, conforme regras vigentes.

No mais, não houve necessidade de estabelecimento, pela Companhia, de nenhum mecanismo formal adicional para verificar a existência de eventual conflito de interesses relacionado a uma operação específica que esteja identificada no item 11.2 deste Formulário de Referência. Todas as transações com partes relacionadas identificadas no item 11.2 deste Formulário de Referência foram celebradas em observância a e conformidade com as medidas de tratamento de conflitos de interesses aqui descritas e àquelas previstas na legislação aplicável.

o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

A Companhia destaca, preliminarmente, que a contratação de serviços, a celebração de contratos e o estabelecimento de suas relações comerciais consideram avaliações internas e condições praticadas no mercado, inclusive no que se refere a transações com partes relacionadas, cuidando de assegurar o que tais transações e relações atendam a seu próprio interesse e ao interesse de seus acionistas.

A Companhia esclarece que foi utilizado como critério de avaliação para definição do preço das transações reportadas no item 11.2 acima, o valor contábil das participações societárias alienadas na data da transação.

Adicionalmente, em referidas transações a Companhia figura ora como devedora, ora como credora, e não há incidência de encargos financeiros.

11.3 Outras informações relevantes

11.3. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta Seção 11 que não tenham sido divulgadas nos itens anteriores.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
26/10/2018		N/A	15.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
15.000.000		0	15.000.000

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
26/10/2018		N/A	15.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
15.000.000		0	15.000.000

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
26/10/2018		N/A	15.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
15.000.000		0	15.000.000

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
31/07/2020			1.000.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
0		0	0

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2. Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiadas

Não aplicável, pois a Companhia não é estrangeira e suas ações se encontram custodiadas no Brasil.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Em. de Deb. Simples, Não Convers. em Ações, Série única, Espécie Quirografária, Privada
Data de emissão	15/01/2021
Data de vencimento	13/01/2025
Quantidade	175.390
Valor total R\$	175.390.000,00
Saldo Devedor em Aberto	202.663.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Sim. As Debêntures (conforme definido abaixo) são objeto de colocação privada, junto ao Debenturista, sem que haja: a) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou b) realização de qualquer esforço de venda perante investidores determinado.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Não será admitido o resgate antecipado facultativo total ou parcial das Debêntures, ressalvada as hipóteses de Oferta de Resgate Antecipado ou de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo previstas abaixo. A Companhia poderá, a qualquer tempo, a qualquer momento a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta dos CRI, apresentar à Debenturista, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado”). Adicionalmente, caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração dos CRI, a Companhia poderá, caso não decida arcar com tais tributos, promover o resgate antecipado total das Debêntures, pelo valor nominal unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização das Debêntures, ou a última data de aniversário das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais encargos moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido (“Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo”).
Características dos valores mobiliários de dívida	i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previsto no item 12.9 deste Formulário de Referência, as Debêntures vencem em 13 de janeiro de 2025. ii. juros: 5,2166% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos durante o respectivo período de capitalização. iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Debêntures. iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: Quirografárias v. Eventuais restrições impostas ao emissor em relação: • à distribuição de dividendos; • à alienação de determinados ativos; • à contratação de novas dívidas; • à emissão de novos valores mobiliários; • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas: Informações constantes no item 12.9 deste Formulário de Referência. vi. O agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato: N/A

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A assembleia geral de debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação. As deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem, em qualquer convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em circulação presentes, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos titulares de Debêntures em circulação.
Outras características relevantes	Informações constantes no item 12.9 deste Formulário de Referência.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	1	0

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5. Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação

Não há valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados brasileiros.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, visto que, não há valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, visto que, não há valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8. Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:

- a. como os recursos resultantes da oferta foram utilizados**
- b. se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição**
- c. caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios**

Não aplicável, visto que, a Companhia não realizou ofertas públicas de valores mobiliários nos últimos 3 (três) exercícios sociais.

12.9 Outras informações relevantes

12.9. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

2ª Emissão de Debêntures

Eventos de Vencimento Antecipado

Além dos eventos de vencimento antecipado descritos no “*Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BRZ Empreendimentos e Construções S.A.*” celebrado em 17 de dezembro de 2020 pela Companhia e pela Securitizadora (“Escritura de Emissão”), destacam-se os seguintes:

Vencimento Antecipado Automático:

- i. (a) liquidação, dissolução total ou parcial, no caso de redução do patrimônio líquido da Companhia em percentual superior a 10% (dez por cento), ou extinção da Companhia e/ou de subsidiária relevante seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer subsidiária relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer subsidiária relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; (d) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer subsidiária relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer subsidiária relevante, controladora, sociedade sob controle comum e/ou qualquer subsidiária, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- ii. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);
- iii. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

12.9 Outras informações relevantes

Vencimento Antecipado não Automático:

- i. alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim, sendo certo que operações realizadas exclusivamente entre os controladores da Companhia (direto ou indireto) na Data de Emissão não serão considerados alterações de controle para os fins deste item;
- ii. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer de suas Subsidiárias Relevantes, exceto nos seguintes casos: (a) se tiver sido assegurado ao Debenturista que desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) pela incorporação, pela Companhia (de tal forma que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer controlada; ou (c) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;
- iii. redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- iv. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer de suas subsidiárias relevantes, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva Subsidiária Relevante.

Outras informações relevantes

12.9 Outras informações relevantes

A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da Companhia ("Debêntures"), integralmente subscrita pela True Securitizadora S.A. ("Debenturista" ou "Securitizadora"), que emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), para representar integralmente as Debêntures. A CCI foi utilizada como lastro em operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora ("CRI"), colocados junto a investidores no mercado de capitais, de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficou vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado. Os CRI foram depositados (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP-21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3.

A oferta pública dos CRI foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme revogada.

13.0 Identificação

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Eduarda de Campos Tolentino
Cargo do responsável	Diretor Presidente
Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Guilherme Rosa Dias
Cargo do responsável	Diretor de Relações com Investidores

13.1 Declaração do diretor presidente

13.1. Declarações individuais do Presidente e do Diretor de Relações com Investidores devidamente assinadas, atestando que:

- a. reviram o formulário de referência**
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM n.º 80, em especial aos arts. 15 a 20**
- c. as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades**

DECLARAÇÃO

Eu, **Eduarda de Campos Tolentino**, brasileira, solteira, advogada e corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG n.º MG-11.927.318, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o n.º 013.739.556-60, residente e domiciliada na Cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, na Rua Professora Luiza Dias Azevedo, n.º 157, Colina das Estrelas, CEP 18.273-770, na qualidade de Diretora Presidente da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), neste ato declaro que:

- a) revi o formulário de referência da Companhia;
- b) todas as informações contidas no formulário de referência da Companhia atendem ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 80, de 29 de março de 2022, em especial aos artigos 15 a 20; e
- c) as informações contidas no formulário de referência da Companhia retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e os riscos inerentes às suas atividades.

EDUARDA DE CAMPOS Assinado de forma digital por
TOLENTINO:01373955 EDUARDA DE CAMPOS
660 TOLENTINO:01373955660
Dados: 2023.10.02 14:44:34 -03'00'

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

13.2 Declaração do diretor de relações com investidores

13.2 – Declarações individuais do Diretor Presidente e do Diretor de Relações com investidores

DECLARAÇÃO

Eu, **Guilherme Rosa Dias**, brasileiro, casado, contador, portador de cédula de identidade RG n.º MG 8.383.239, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 061.222.396-58, com endereço comercial na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, Santa Efigênia, CEP 30.140-040 na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), neste ato declaro que:

- a) revi o formulário de referência da Companhia;
- b) todas as informações contidas no formulário de referência da Companhia atendem ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 80, de 29 de março de 2022, em especial aos artigos 15 a 20; e
- c) as informações contidas no formulário de referência da Companhia retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e os riscos inerentes às suas atividades.

GUILHERME ROSA
DIAS:06122239658

Assinado de forma digital por
GUILHERME ROSA
DIAS:06122239658
Dados: 2023.10.02 15:36:34 -03'00'

Guilherme Rosa Dias
Diretor de Relações com Investidores

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	24

Notas Explicativas	40

Pareceres e Declarações

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	691.978	569.802	586.343
1.01	Ativo Circulante	176.469	284.426	421.473
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	118.373	177.698	196.055
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.869	43.170	43.511
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	10.869	43.170	43.511
1.01.03	Contas a Receber	23.679	31.716	65.830
1.01.03.01	Clientes	23.679	31.716	65.830
1.01.04	Estoques	4.627	15.609	93.897
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.230	4.191	2.078
1.01.07	Despesas Antecipadas	146	4.519	5.961
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.545	7.523	14.141
1.01.08.03	Outros	15.545	7.523	14.141
1.01.08.03.01	Adiantamento de Dividendos	13.085	5.416	0
1.01.08.03.02	Outros	2.460	2.107	7.011
1.01.08.03.03	Crédito com Partes Relacionadas	0	0	7.130
1.02	Ativo Não Circulante	515.509	285.376	164.870
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	256.502	70.911	65.567
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	160.125	27.025	318
1.02.01.04	Contas a Receber	22.848	37.157	51.673
1.02.01.04.01	Clientes	22.848	37.157	51.673
1.02.01.05	Estoques	11.555	3.373	10.415
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	61.974	3.356	3.161
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	4.365	2.037	1.333
1.02.01.10.04	Outros Créditos a Receber	56.362	0	0
1.02.01.10.05	Outros Ativos	1.247	1.319	1.828
1.02.02	Investimentos	236.543	191.920	79.286
1.02.02.01	Participações Societárias	236.543	191.920	79.286
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	236.543	191.920	79.286
1.02.03	Imobilizado	11.874	15.324	18.845

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.04	Intangível	10.590	7.221	1.172

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	691.978	569.802	586.343
2.01	Passivo Circulante	169.328	181.135	297.772
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.908	4.868	7.721
2.01.02	Fornecedores	736	10.464	23.639
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	736	10.464	23.639
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	103.724	210.132
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	103.724	210.132
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	103.724	210.132
2.01.05	Outras Obrigações	163.598	59.992	50.983
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	159.367	47.264	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	159.367	47.264	0
2.01.05.02	Outros	4.231	12.728	50.983
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	15.222
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	273	113	8.855
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	3.707	12.111	23.830
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	251	504	3.076
2.01.06	Provisões	1.086	2.087	5.297
2.01.06.02	Outras Provisões	1.086	2.087	5.297
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.086	2.087	5.297
2.02	Passivo Não Circulante	317.705	199.393	94.152
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	290.496	188.114	75.274
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	290.496	188.114	75.274
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	290.496	188.114	75.274
2.02.02	Outras Obrigações	27.209	10.002	16.631
2.02.02.02	Outros	27.209	10.002	16.631
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	0
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	15.242	0	0
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	2.433	2.580	7.530
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos	5.861	5.228	4.318

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

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

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

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

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

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

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

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

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	13.893	171.241	502.851
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	12.880	166.036	498.350
7.01.02	Outras Receitas	6.735	11.885	8.435
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.722	-6.680	-3.934
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.817	-126.025	-296.840
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	0	-26.852	-140.749
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-32.666	-84.815	-126.355
7.02.04	Outros	-3.151	-14.358	-29.736
7.03	Valor Adicionado Bruto	-21.924	45.216	206.011
7.04	Retenções	-4.199	-9.507	-5.890
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.199	-9.507	-5.890
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-26.123	35.709	200.121
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	124.704	111.568	33.842
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.189	94.320	26.662
7.06.02	Receitas Financeiras	24.515	17.248	7.180
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	98.581	147.277	233.963
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	98.581	147.277	233.963
7.08.01	Pessoal	28.154	48.604	58.192
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.214	38.973	40.710
7.08.01.02	Benefícios	3.950	7.053	12.596
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.990	2.578	4.886
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.091	19.708	38.219
7.08.02.01	Federais	4.780	15.657	31.461
7.08.02.03	Municipais	2.311	4.051	6.758
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	42.441	54.131	32.179
7.08.03.01	Juros	39.376	44.653	16.683
7.08.03.02	Aluguéis	3.065	9.478	15.496
7.08.05	Outros	20.895	24.834	105.373
7.08.05.01	Lucros Distribuídos	5.224	5.898	25.026

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

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

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	898.061	927.927	666.176
2.01	Passivo Circulante	317.058	494.362	375.200
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.433	9.826	8.580
2.01.02	Fornecedores	21.612	32.971	32.456
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.612	32.971	32.456
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	204.228	347.043	239.785
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	204.228	347.043	239.785
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	204.228	347.043	239.785
2.01.05	Outras Obrigações	76.894	100.803	85.566
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	6.356
2.01.05.02	Outros	76.894	100.803	79.210
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	15.222
2.01.05.02.04	Adiantamento a Clientes	18.687	42.807	30.664
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	52.857	54.361	29.466
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	5.350	3.635	3.858
2.01.06	Provisões	3.891	3.719	8.813
2.01.06.02	Outras Provisões	3.891	3.719	8.813
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.891	3.719	8.813
2.02	Passivo Não Circulante	349.325	222.037	124.439
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	290.539	188.114	75.206
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	290.539	188.114	75.206
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	290.539	188.114	75.206
2.02.02	Outras Obrigações	51.219	28.493	46.305
2.02.02.02	Outros	51.219	28.493	46.305
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	0
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	24.938	8.562	24.660
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	14.623	11.701	11.262
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos	7.985	6.036	4.501
2.02.02.02.07	Fornecedores	0	0	5.882

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

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

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

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

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

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

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

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	889.825	740.120	614.829
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	887.352	732.260	610.168
7.01.02	Outras Receitas	10.442	16.422	11.031
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-7.969	-8.562	-6.370
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-655.535	-509.687	-366.036
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-397.540	-279.087	-188.434
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-205.453	-210.968	-144.019
7.02.04	Outros	-52.542	-19.632	-33.583
7.03	Valor Adicionado Bruto	234.290	230.433	248.793
7.04	Retenções	-5.069	-9.935	-5.939
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.069	-9.935	-5.939
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	229.221	220.498	242.854
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	32.125	20.010	7.925
7.06.02	Receitas Financeiras	32.125	20.010	7.925
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	261.346	240.508	250.779
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	261.346	240.508	250.779
7.08.01	Pessoal	74.115	81.343	63.127
7.08.01.01	Remuneração Direta	52.609	59.686	43.705
7.08.01.02	Benefícios	16.878	17.442	14.075
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.628	4.215	5.347
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	51.754	55.441	45.185
7.08.02.01	Federais	49.420	43.206	37.056
7.08.02.03	Municipais	2.334	12.235	8.129
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	110.103	78.056	35.856
7.08.03.01	Juros	77.687	51.196	18.723
7.08.03.02	Aluguéis	32.416	26.860	17.133
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.374	25.668	106.611
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.224	5.898	26.264
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.150	19.770	80.347

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BRZ Empreendimentos e Construções S.A.



Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2022



EMPREENDIMENTOS

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CONTEÚDO:**

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Release 4T22



EMPREENDIMENTOS

Mensagem da Administração

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

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

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

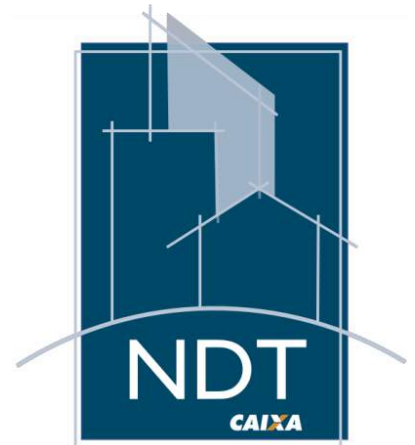
Buscando a melhoria contínua nos nossos processos, em agosto de 2022 foi realizado o *Go Live* do CRM (*Customer Relationship Management*) fornecido pela SAP, projeto que teve uma duração de 2 anos e que é uma transformação digital para Companhia.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



PRÉVIA OPERACIONAL | 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Indicadores operacionais

Lançamentos

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

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

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

Lançamentos – por mês

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

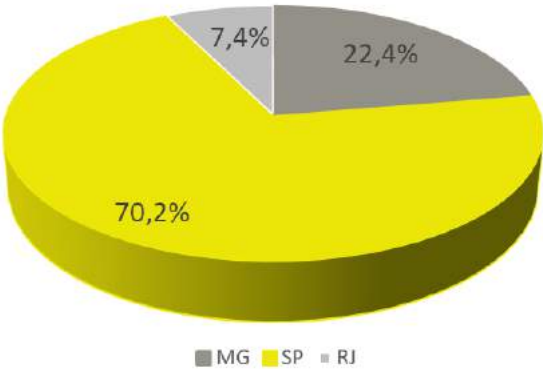


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
Vendas brutas

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

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

Vendas por estado



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

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Repases

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

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

Demandas mínimas assinadas

Abr/22



PORTAL
QUINTA DOS
EUCALIPTOS

Set/22



PORTAL
ENCANTOS
DE BOLONHA



PORTAL
RECANTO
DAS ROSAS



PORTAL
PARQUE DE
SEVILHA

Nov/22



PORTAL
JARDIM DAS
GARDENIAS



PORTAL
VILA DAS
FLORES

Dez/22



PORTAL
JARDINS DE
GILLY



PORTAL
MONTANHAS
DE SALERNO

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

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

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

Empreendimentos entregues

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Landbank

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

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

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

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

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

Resultado Financeiro

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA

(em R\$ Milhares)

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

Lucro Líquido

(em R\$ Milhares)

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

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

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

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

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

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

SEC – Superintendência Executiva Corporate

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

VGV – Valor Geral de Vendas.

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

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

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

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

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

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

3. Moeda funcional e de apresentação

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

4. Uso de julgamentos e estimativas

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

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

4.1. Julgamentos

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

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

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

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

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

5. Base de mensuração

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

6. Base de consolidação

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

6.1. Controladas

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

6.2. Participação de não-controladores

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

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

6.3. Investimento em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

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

6.4. Transações eliminadas na consolidação

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

7. Principais políticas contábeis

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

7.1. Reconhecimento da receita:

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

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

Em milhares de reais

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

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

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

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

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

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

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

Vendas de unidades não concluídas

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

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

Venda de unidades concluídas

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

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

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

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

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

Distratos

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

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

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

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

7.4. Ajuste a valor presente.

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

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

7.5. Custo dos empréstimos

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

(ii) Classificação e mensuração subsequente

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

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

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

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

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

*(iii) Baixa**Ativos financeiros*

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

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Passivos financeiros

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

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

(iv) Compensação

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

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

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

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

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

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

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

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

**Notas Explicativas**

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

Em milhares de reais

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

Ativos financeiros com problemas de recuperação

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

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

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

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

Baixa

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

(ii) Ativos não financeiros

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

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

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

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

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

Ativos financeiros com problemas de recuperação

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

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

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Baixa

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

(ii) Ativos não financeiros

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

7.9. Imobilizado*Reconhecimento e mensuração*

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

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

Custos subsequentes

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

Depreciação

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

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

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

7.10. Ativos intangíveis

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

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

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

Gastos subsequentes

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

Amortização

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

7.11. Provisões

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

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

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

7.12. Tributação

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

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

Impostos diferidos

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

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

7.13. Segmento operacional

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

7.14. Distribuição de dividendos

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

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

7.15. Arrendamentos

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

Como arrendatário

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

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

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

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

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

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

Arrendamentos de ativos de baixo valor

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

7.17. Adiantamentos por recebimentos

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

7.18. Adiantamentos por permutas

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

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

8. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

Notas Explicativas**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021***Em milhares de reais***8.1 IFRS 17 – Contratos de seguro**

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

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

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

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

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

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

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

9. Reapresentação dos Valores Correspondentes

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa vs. TVM

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

9.2. Adiantamento a fornecedores e imóveis em construção

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

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

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

9.3. Outros ativos

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

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

9.4. RET

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

9.5. Participação de acionistas minoritários

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

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

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

9.6. Ajustes residuais

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

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

9.7. Reflexos dos ajustes

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

9.8. Impactos

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Lucro líquido do período		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

10. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

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

11. Títulos e Valores Mobiliários

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

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

11.1. Aging List

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

12. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

13. Clientes por incorporação de imóveis

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

13.1. Aging List

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

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

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

13.2. Fluxo de recebimentos

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

14. Estoques

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

15. Partes relacionadas

15.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

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

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

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

15.2. Outras transações com partes relacionadas

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

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

(b) Conta corrente com empreendimentos

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

16. Outros créditos a receber

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

17. Investimentos em controladas

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

18. Imobilizado

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

18.1. Direito de uso de Arrendamentos

Direito de uso

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

Passivo de arrendamento (b)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

19. Intangível

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

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

20. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

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

20.1. Debêntures

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

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

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

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

20.2. Financiamentos à produção

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

20.3. Garantias

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

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

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

20.4. Obrigações contratuais

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

21. Fornecedores

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

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

22. Adiantamento de clientes

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

23. Imóveis a pagar

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

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

24. Obrigações sociais e trabalhistas

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

25. Passivo fiscal corrente

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

26. Passivos e (Ativos) diferidos

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

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

27. Provisão para riscos

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

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

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

28. Provisão para garantias

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
				Reapresentado
Saldo inicial	9.149	11.741	3.364	7.544
Provisões	6.570	4.795	158	964
Reversões	(619)	(1.455)	(167)	(965)
Pagamentos	(3.642)	(5.932)	(2.269)	(4.179)
Saldo final	11.458	9.149	1.086	3.364

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

29. Patrimônio Líquido

29.1. Capital Social

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

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

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

29.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Retenção de lucros

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

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

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

29.3. Resultado por ação

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

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

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

29.4. Dividendos

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

30. Receita operacional líquida

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

30.1. Vendas contratadas de imóveis

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

31. Custos e despesas por natureza

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

32. Resultado financeiro

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

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

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

33. Imposto de renda e contribuição social

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

34. Informação por segmento

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

35. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

35.1. Gerenciamento de capital

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Categoria dos instrumentos financeiros

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

35.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

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

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

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

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

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

ii. Risco de crédito

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

iii. Risco de liquidez

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

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

Exposição ao risco de liquidez

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

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

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

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

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

iv. Risco de mercado

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

Análise de sensibilidade

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

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

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

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

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

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

Cenário I: Provável

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

Cenário II: Pessimista (25%)

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

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

Cenário III: Otimista (25%)

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

Cenário IV: Pessimista (50%)

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

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

Cenário V: Otimista (50%)

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

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

36. Seguros

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

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

37. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

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

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

38. Eventos subsequentes

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

- Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

- Ênfase – Reconhecimento de receita

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

- Ênfase – Reapresentação dos valores correspondentes

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

- Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

- Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

- Outros assuntos

- Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

- Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

- Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas

controladas.

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

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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

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

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

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

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

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18

Notas Explicativas	35

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	64
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	66
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	67

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000.000
Preferenciais	0
Total	15.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	692.215	691.978
1.01	Ativo Circulante	174.105	176.469
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125.362	118.373
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	10.869
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	10.869
1.01.03	Contas a Receber	23.270	23.679
1.01.03.01	Clientes	23.270	23.679
1.01.04	Estoques	4.138	4.627
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.490	3.230
1.01.07	Despesas Antecipadas	64	146
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.781	15.545
1.01.08.03	Outros	17.781	15.545
1.01.08.03.01	Adiantamento de Dividendos	15.026	13.085
1.01.08.03.02	Outros Ativos	2.755	2.460
1.02	Ativo Não Circulante	518.110	515.509
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	247.862	256.502
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	150.324	160.125
1.02.01.04	Contas a Receber	82.738	79.210
1.02.01.04.01	Clientes	26.376	22.848
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	56.362	56.362
1.02.01.05	Estoques	9.840	11.555
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.792	4.365
1.02.01.07.02	Ativo Fiscal Diferido	3.792	4.365
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.168	1.247
1.02.01.10.03	Outros Ativos	1.168	1.247
1.02.02	Investimentos	248.443	236.543
1.02.02.01	Participações Societárias	248.443	236.543
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	248.443	236.543
1.02.03	Imobilizado	10.919	11.874
1.02.04	Intangível	10.886	10.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	692.215	691.978
2.01	Passivo Circulante	186.106	169.517
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.853	3.908
2.01.02	Fornecedores	1.291	736
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.291	736
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	-182	189
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	-371	-93
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	189	282
2.01.05	Outras Obrigações	179.332	163.598
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	157.067	159.367
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	157.067	159.367
2.01.05.02	Outros	22.265	4.231
2.01.05.02.04	Adiantamento a Clientes	273	273
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	3.583	3.707
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	182	251
2.01.05.02.07	Passivo a descoberto - Investimentos	18.227	0
2.01.06	Provisões	812	1.086
2.01.06.02	Outras Provisões	812	1.086
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	812	1.086
2.02	Passivo Não Circulante	322.747	317.516
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	296.778	290.307
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	296.766	290.285
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	12	22
2.02.02	Outras Obrigações	25.969	27.209
2.02.02.02	Outros	25.969	27.209
2.02.02.02.03	Instrumento Financeiros Derivativos	3.648	3.673
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	14.010	15.242
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	2.380	2.433
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos	5.931	5.861
2.03	Patrimônio Líquido	183.362	204.945
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	168.362	189.945

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.616	4.567
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.876	-8.760
3.03	Resultado Bruto	740	-4.193
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.647	470
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.878	-3.822
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.796	-8.548
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-542	-1.947
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-542	-1.947
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-98	346
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.333	14.441
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-18.907	-3.723
3.06	Resultado Financeiro	-2.676	-953
3.06.01	Receitas Financeiras	7.339	9.824
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.015	-10.777
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.583	-4.676
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	233
3.08.01	Corrente	0	-78
3.08.02	Diferido	0	311
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.583	-4.443
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-21.583	-4.443
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,44	-0,3
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,44	-0,3

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-21.583	-4.443
4.03	Resultado Abrangente do Período	-21.583	-4.443

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.359	55.533
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.359	55.533
6.01.01.01	(Aumento) redução de clientes por incorporações de imóveis	-3.661	7.348
6.01.01.02	(Aumento) redução de estoques	2.213	364
6.01.01.03	(Aumento) redução outros ativos	-393	-1.220
6.01.01.04	Aumento (redução) de fornecedores	555	-3.009
6.01.01.05	Aumento (redução) obrigações fiscais trabalhistas	945	-212
6.01.01.06	Aumento (redução) obrigações fiscais	701	-568
6.01.01.07	Aumento (redução) adiantamento de clientes	0	148
6.01.01.08	Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	-2.300	70.406
6.01.01.09	Aumento (redução) de imóveis a pagar	-1.356	-7.474
6.01.01.10	Aumento (redução) de outros passivos	-377	24
6.01.01.11	Juros pagos	-2.606	-6.340
6.01.01.12	Impostos pagos	-250	-356
6.01.01.13	Resultado líquido do período	-3.830	-3.578
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	19.546	-43.510
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-1.118	-1.697
6.02.02	Aportes de Investimentos em controladas	-12	-80.568
6.02.03	Amortizações/dividendos recebidos de controladas	6	66.255
6.02.04	Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	20.670	-47.581
6.02.05	Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	0	20.081
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.198	-18.115
6.03.01	Novos empréstimos	600	12.737
6.03.02	Pagamento de empréstimos	-857	-32.393
6.03.03	Transações com acionistas não controladores	0	1.541
6.03.04	Lucros distribuídos	-1.941	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.989	-6.092
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	118.373	176.698
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	125.362	170.606

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.583	0	-21.583
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.583	0	-21.583
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	-21.583	0	183.362

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	213.273	0	0	228.273
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-2.902	0	0	1.541
5.02.01	Absorção de prejuízos	0	0	-4.443	0	0	0
5.02.02	Transações com sócios não controladores	0	0	1.541	0	0	1.541
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	210.371	0	0	229.814
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.443	0	-4.443
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.443	0	-4.443
5.07	Saldos Finais	15.000	0	210.371	-4.443	0	225.371

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	5.852	5.834
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.248	4.630
7.01.02	Outras Receitas	1.146	3.151
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-542	-1.947
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.415	-8.580
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	3.511
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.808	-7.843
7.02.04	Outros	-1.607	-4.248
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.563	-2.746
7.04	Retenções	-1.139	-933
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.139	-933
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.702	-3.679
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-165	21.114
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.333	14.441
7.06.02	Receitas Financeiras	6.168	6.673
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.867	17.435
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.867	17.435
7.08.01	Pessoal	6.892	8.475
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.220	6.303
7.08.01.02	Benefícios	1.332	1.547
7.08.01.03	F.G.T.S.	340	625
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.239	2.214
7.08.02.01	Federais	2.168	1.396
7.08.02.03	Municipais	71	818
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.585	11.189
7.08.03.01	Juros	9.177	10.261
7.08.03.02	Aluguéis	408	928
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-21.583	-4.443
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-21.583	-4.443

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	838.098	898.061
1.01	Ativo Circulante	488.898	545.324
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	229.079	163.681
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	86.658
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	86.658
1.01.03	Contas a Receber	83.062	120.132
1.01.03.01	Clientes	83.062	120.132
1.01.04	Estoques	104.826	107.635
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.610	5.256
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.233	6.371
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	59.088	55.591
1.01.08.03	Outros	59.088	55.591
1.01.08.03.01	Créditos com Partes Relacionadas	41.205	39.887
1.01.08.03.02	Adiantamento a Dividendos	15.026	13.085
1.01.08.03.03	Outros	2.857	2.619
1.02	Ativo Não Circulante	349.200	352.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	326.881	329.651
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	150.324	160.125
1.02.01.04	Contas a Receber	158.362	149.473
1.02.01.04.01	Clientes	102.000	93.111
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	56.362	56.362
1.02.01.05	Estoques	9.840	11.555
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.792	4.365
1.02.01.07.02	Ativo Fiscal Diferido	3.792	4.365
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.563	4.133
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.563	4.133
1.02.03	Imobilizado	11.433	12.496
1.02.04	Intangível	10.886	10.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	838.098	898.061
2.01	Passivo Circulante	283.934	317.058
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.727	10.433
2.01.02	Fornecedores	31.856	21.612
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.856	21.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	129.179	204.228
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	128.807	203.737
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	128.807	203.737
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	372	491
2.01.05	Outras Obrigações	105.154	76.894
2.01.05.02	Outros	105.154	76.894
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	41.371	18.687
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	62.152	52.857
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	1.631	5.350
2.01.06	Provisões	6.018	3.891
2.01.06.02	Outras Provisões	6.018	3.891
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.018	3.891
2.02	Passivo Não Circulante	342.089	349.325
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	296.791	290.539
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	296.766	290.474
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	296.766	290.474
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	25	65
2.02.02	Outras Obrigações	31.496	43.234
2.02.02.02	Outros	31.496	43.234
2.02.02.02.03	Passivo Fiscal Diferido	15.967	14.623
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	11.881	24.938
2.02.02.02.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673
2.02.04	Provisões	13.802	15.552
2.02.04.02	Outras Provisões	13.802	15.552
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.462	7.567
2.02.04.02.04	Provisões para Riscos	8.340	7.985
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	212.075	231.678
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	168.362	189.945
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	28.713	26.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	136.273	153.548
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-112.856	-127.927
3.03	Resultado Bruto	23.417	25.621
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-37.998	-27.274
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.527	-11.838
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.762	-13.595
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-3.457	-2.241
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-3.457	-2.241
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.252	400
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-14.581	-1.653
3.06	Resultado Financeiro	-2.001	865
3.06.01	Receitas Financeiras	9.772	13.226
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.773	-12.361
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-16.582	-788
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.021	-3.314
3.08.01	Corrente	-3.021	-3.738
3.08.02	Diferido	0	424
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.603	-4.102
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-19.603	-4.102
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-21.583	-4.443
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.980	341
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,44	-0,3
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,44	-0,3

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-19.603	-4.102
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-19.603	-4.102
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-21.583	-4.443
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.980	341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	48.063	-27.543
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.063	-27.543
6.01.01.01	(Aumento) redução de clientes por incorporações de imóveis	26.910	-7.943
6.01.01.02	(Aumento) redução de estoques	5.224	-2.430
6.01.01.03	(Aumento) redução outros ativos	-1.883	464
6.01.01.04	Aumento (redução) de fornecedores	10.244	-875
6.01.01.05	Aumento (redução) obrigações fiscais trabalhistas	1.294	-3
6.01.01.06	Aumento (redução) obrigações fiscais	-4.573	1.450
6.01.01.07	Aumento (redução) adiantamento de clientes	22.684	-2.982
6.01.01.08	Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	-1.318	-3.128
6.01.01.09	Aumento (redução) de imóveis a pagar	-3.762	-14.482
6.01.01.10	Aumento (redução) de outros passivos	-1.175	-148
6.01.01.11	Juros pagos	-7.449	-13.312
6.01.01.12	Impostos pagos	-250	-5.060
6.01.01.13	Resultado líquido do período	2.117	20.906
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	95.342	-29.339
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-1.117	-1.839
6.02.04	Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	0	-47.581
6.02.05	Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	96.459	20.081
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-76.066	37.692
6.03.01	Novos empréstimos	30.133	114.230
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-106.199	-78.678
6.03.03	Transações com acionistas controladores	0	2.140
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	-1.941	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.398	-19.190
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.681	355.454
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	229.079	336.264

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.583	0	-21.583	1.980	-19.603
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.583	0	-21.583	1.980	-19.603
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	-21.583	0	183.362	28.713	212.075

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	213.273	0	0	228.273	-24.803	203.470
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	213.273	0	0	228.273	-24.803	203.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	1.541	0	0	1.541	599	2.140
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.443	0	-4.443	341	-4.102
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.443	0	-4.443	341	-4.102
5.07	Saldos Finais	15.000	0	214.814	-4.443	0	225.371	-23.863	201.508

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	139.005	158.611
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	139.643	156.677
7.01.02	Outras Receitas	2.819	4.175
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.457	-2.241
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-119.582	-117.476
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-67.323	-66.638
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.659	-42.371
7.02.04	Outros	-11.600	-8.467
7.03	Valor Adicionado Bruto	19.423	41.135
7.04	Retenções	-1.246	-1.103
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.246	-1.103
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	18.177	40.032
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.928	9.051
7.06.02	Receitas Financeiras	6.928	9.051
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.105	49.083
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.105	49.083
7.08.01	Pessoal	14.761	19.762
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.632	12.648
7.08.01.02	Benefícios	2.276	5.890
7.08.01.03	F.G.T.S.	853	1.224
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.129	13.029
7.08.02.01	Federais	9.500	9.753
7.08.02.03	Municipais	629	3.276
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.818	20.394
7.08.03.01	Juros	14.375	12.806
7.08.03.02	Aluguéis	5.443	7.588
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.603	-4.102
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.603	-4.102

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T23



Comentário do Desempenho

DESTAQUES 1T23



EMPREENDIMENTOS

Vendas e Repasses

RECORDE DE VENDAS LÍQUIDAS EM UM PRIMEIRO TRIMESTRE!

1.194

UNIDADES VENDIDAS



▲ **34,9%**
vs. 1T22



938

REPASSES

▲ **59,0%**
vs. 1T22

Empreendimentos

6

MAIOR NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS ENTREGUES DENTRO DE UM TRIMESTRE

1.988 unidades entregues

4

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

1.008 unidades

4

DEMANDAS MÍNIMAS

1.130 unidades



Portal Mirante da Lagoa - Entrega em mar/2023

Performance Financeira

GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL:



R\$48

milhões

Outros



Evolução de “**Regular**” para “**Bom**”, no status de reputação do indicador **Reclame Aqui**.
Percentual de resolução: **77.3%**

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

Sumário

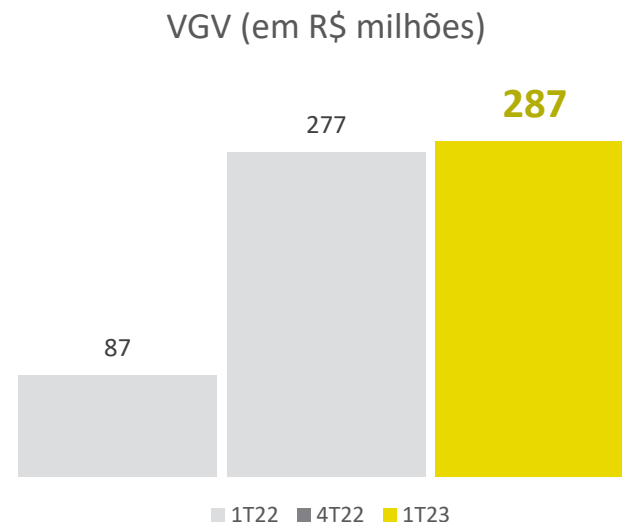
Lançamentos.....	6
Appspace exclusivo: Housi.....	7
Lançamentos por estado	7
Empreendimentos lançados	8
Performance operacional	9
Vendas	9
Vendas por Estado	10
Repasses	10
Produção.....	11
Empreendimentos entregues	11
Landbank	12
Performance financeira	13
Receita operacional líquida e Lucro bruto	13
Despesas comerciais, gerais e administrativas	14
Resultado financeiro.....	15
EBITDA	15
Lucro Líquido	16
ESG.....	17
Mulheres representam 38% do quadro de funcionários e nos cargos de liderança na BRZ	17
Meio Ambiente	17
Instituto Dona Neném	18
Glossário	19

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Lançamentos

No 1T23, foram lançados 4 empreendimentos, totalizando 1.008 unidades disponível para vendas aos nossos clientes, somando um VGV total de R\$ 287 milhões, representando um aumento de 228% quando comparando ao mesmo período do ano anterior, e crescimento de 3,7% quando comparando ao 4T22.

O preço médio por unidades cresceu 13,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior e, 13,4% quando comparando ao 4T22.

Do total das unidades lançadas, 86% dessas unidades estão localizadas no estado de São Paulo, refletindo a estratégia da companhia que é fortalecer sua atuação no estado.



	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22		Var. 1T23 x 1T22	
VGV (em R\$ milhões)	287	277	87	3,7%	▲	228,6%	▲
Número de Unidades	1.008	1.286	348	-21,6%	▼	189,7%	▲
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	51	48	55	5,9%	▲	-7,6%	▼
Área útil (m² mil)	111	144	40	-23,2%	▼	173,4%	▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	284	215	251	32,2%	▲	13,4%	▲
Preço Médio por m² (em R\$)	5.559	4.451	4.529	24,9%	▲	22,8%	▲
Minas Gerais (% de unidades)	14%	39%	0%	-24,5 p.p	▼	14,2 p.p	▲
São Paulo (% de unidades)	86%	61%	100%	24,4 p.p	▲	-14,3 p.p	▼
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	0%	0%	0,0 p.p	●	0,0 p.p	●
Número de Empreendimentos	4	4	1	0,0%	●	300,0%	▲

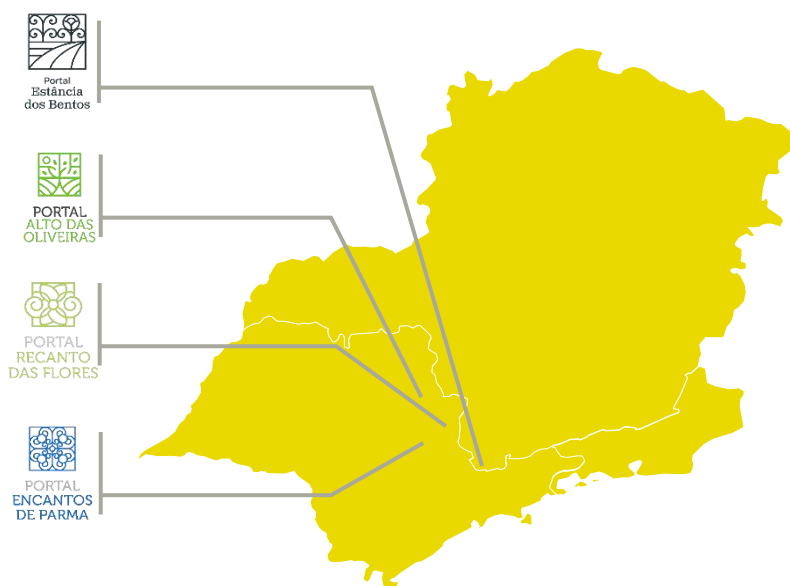
RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Appspace exclusivo: Housi

Todos os lançamentos de 2023 foram realizados em parceria com a pioneira Housi, empresa que oferece uma série de serviços, como bike compartilhada, carro compartilhado e *vending machines* com produtos para adega e farmácia, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.


**Lançamentos por estado**

Do total de empreendimentos lançados no primeiro trimestre de 2023, 3 estão localizados no Estado de São Paulo, representando 86% das unidades lançadas no período.

Para o primeiro trimestre de 2023, a Companhia apostou em cidades que já possuem outros empreendimentos, a fim de fortalecer a marca na região.



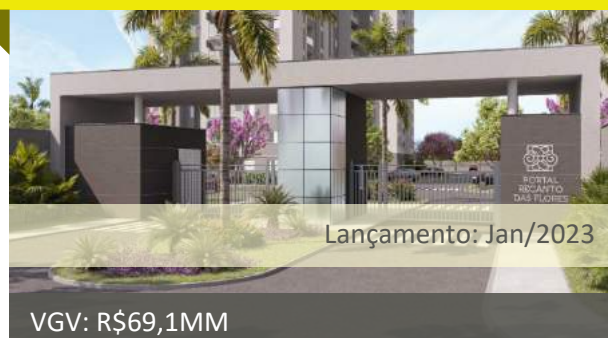
RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

Empreendimentos lançados

Portal Estância dos Bentos – Extrema/MG



Portal Recanto das Flores – Mogi Guaçu/SP



Portal Encantos de Parma - Hortolândia/SP



Portal Alto das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP

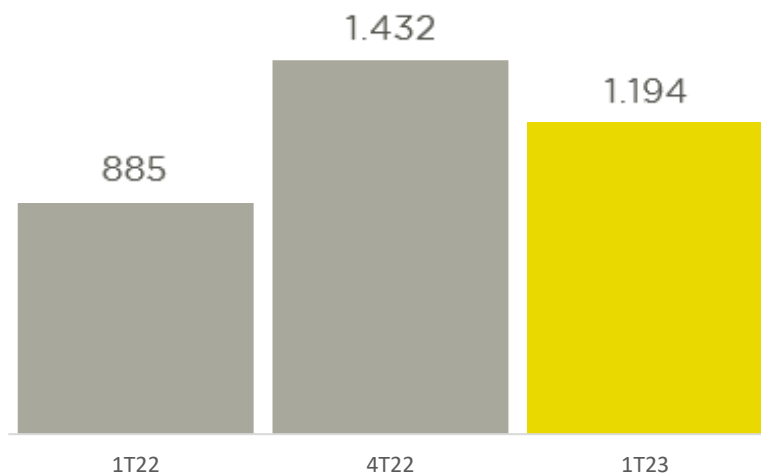


RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Performance operacional
Vendas

No 1T23 registramos o número de 1.194 unidades vendidas, líquida de distratos, que representa R\$267 milhões em VGV, um aumento de 58,3% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, e uma redução de 4,3% com o último trimestre.

Dado o volume robusto de unidades lançadas no período, a VSO sofreu uma leve redução, quando comparada com o último trimestre (8 p.p).

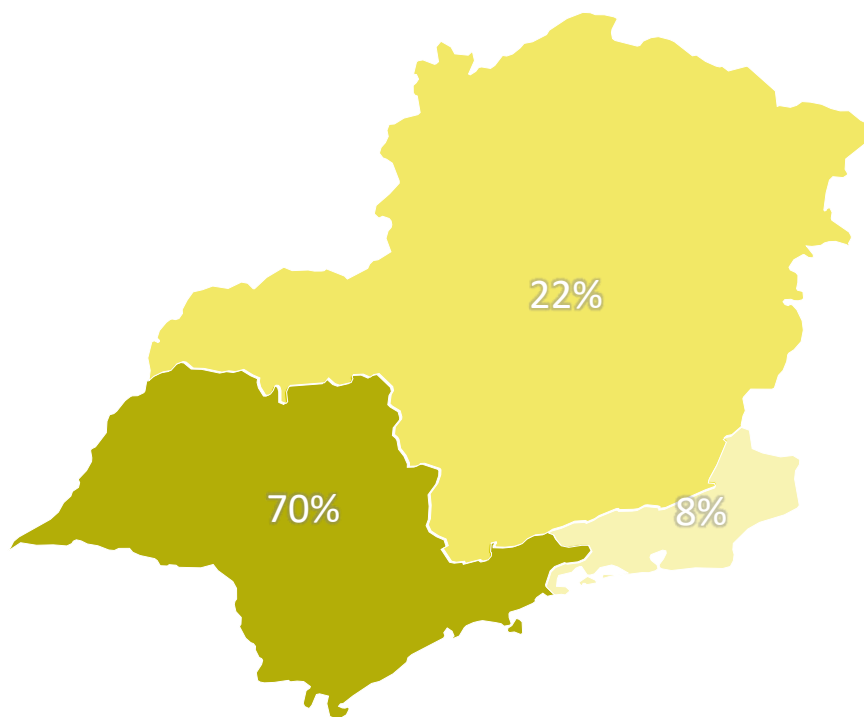
O preço médio por unidade da Companhia apresentou 18,6% de aumento, quando comparado com o último trimestre e 21,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Vendas Líquidas


	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Vendas (em R\$ milhões)	267	279	169	-4,3% ▼	58,3% ▲
Número de Unidades	1.194	1.432	885	-16,6% ▼	34,9% ▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	231	195	191	18,6% ▲	21,3% ▲
MG	22%	22%	14%	4,8% ▲	811,4% ▲
SP	70%	70%	78%	-52,5% ▼	-819,7% ▼
RJ	8%	9%	8%	-99,8% ▼	8,3% ▲
VSO - vendas brutas	31%	39%	72%	-8,0 p.p ▼	-40,4 p.p ▼
VSO - vendas líquidas	28%	36%	65%	-8,0 p.p ▼	-37,3 p.p ▼

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Vendas por Estado

Das vendas realizadas no 1T23, 70% foram realizadas no Estado de São Paulo, o que, em linha com o volume de lançamentos no Estado, demonstra a consistência da estratégia da Companhia de estar cada vez mais presente na região.

**Repases**

	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
VGv (R\$ milhões)	217	243	112	-10,9% ▼	94,4% ▲
Contratos	938	1.250	590	-25,0% ▼	59,0% ▲

O aumento no volume de repases no 1T23, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, é explicado pelo volume de demandas mínimas assinadas junto à Caixa Econômica Federal no trimestre.

Foram 4 demandas mínimas assinadas no trimestre, sendo 3 delas no mês de março.



RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Produção

A Companhia realizou a entrega de 6 empreendimentos no primeiro trimestre de 2023, totalizando 1.988 unidades, o que representou uma alta de 90,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, e de 57,3% em relação ao último trimestre. É o maior número de entregas de chaves em um único trimestre na história Companhia.

Já o nível de produção em 1T23 apresentou uma leve queda em comparação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido ao grande volume de chuvas no trimestre..

	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22		Var. 1T23 x 1T22	
Unidades em Produção	7.639	6.974	8.556	9,5%	▲	-10,7%	▼
Unidades Concluídas	2.672	1.860	348	43,7%	▲	667,8%	▲
Unidades Entregues	1.988	1.264	1.044	57,3%	▲	90,4%	▲

Empreendimentos entregues

Jan/2023 	 PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	 PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	624 unidades
Fev/2023 	 PORTAL VILA DAS HADASSAS	 PORTAL MIRANTE DA LAGOA	560 unidades
Mar/2023 	 PORTAL VALE DAS NASCENTES	 PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	804 unidades

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Landbank

O Landbank da Companhia apresentou aumento nos períodos em relação ao VGV potencial. Todavia, houve mudanças estratégicas na composição do Landbank, diminuindo o número de unidades entre o último trimestre e 1T23, porém, em contrapartida, houve aumento do preço médio por m².

	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22	
Landbank (em R\$ bilhões)	9,3	8,9	7,6	4,5%	▲	22,4% ▲
Número de Unidades	42.657	47.270	41.340	-9,8%	▼	3,2% ▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	218	188	184	15,8%	▲	18,6% ▲

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

Performance financeira

Valores expressos em milhares de reais	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita operacional líquida	136.273	215.800	153.548	-36,9% ▼	-11,3% ▼
Custo financeiro alocado ao CIV	3.397	3.289	2.568	3,3% ▲	32,3% ▲
Lucro Bruto	23.417	42.337	25.614	-44,7% ▼	-8,6% ▼
Margem Bruta	17,2%	19,6%	16,7%	-243,5% ▼	50,2% ▲
Despesas comerciais	(19.527)	(20.925)	(11.838)	-6,7% ▼	65,0% ▲
Despesas comerciais / ROL	14,3%	9,7%	7,7%	463,3% ▲	662,0% ▲
Despesas G&A / ROL	7,9%	6,5%	4,5%	137,5% ▲	340,8% ▲
EBITDA	(16.732)	(7.710)	(2.689)	117,0% ▲	522,2% ▲
Margem EBITDA	-12,3%	-3,6%	-1,8%	-870,6% ▼	-1052,7% ▼
Resultado Líquido	(19.603)	(15.515)	(3.859)	26,3% ▲	408,0% ▲
Margem Líquida	-14,4%	-7,2%	-2,5%	-719,6% ▼	-1187,2% ▼

Receita operacional líquida e Lucro bruto

A Companhia apresentou uma receita operacional líquida do montante de R\$ 136, 3 milhões, o valor representa 11,3%, quando comparado o mesmo, e uma redução de 36,9% quando comparado ao último trimestre de 2022.

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita Operacional Líquida Total	136.273	215.800	153.548	-36,9% ▼	-11,3% ▼
Custo dos imóveis vendidos	(112.856)	(173.463)	(127.934)	-34,9% ▼	-11,8% ▼
Lucro Bruto	23.417	42.337	25.614	-44,7% ▼	-8,6% ▼
Margem Bruta	17,2%	19,6%	16,7%	-243,5% ▼	50,2% ▲

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.397	3.289	2.568	3,3%	32,3%
Custo financeiro / ROL	-2,5%	-1,5%	-1,7%	-96,9%	-82,0%
Lucro Bruto com juros	23.417	42.337	25.614	-44,7%	-8,6%
Lucro Bruto expurgando juros	20.020	39.048	23.046	-48,7%	-13,1%
Margem Bruta expurgando juros (%)	14,7%	18,1%	15,0%	-340,3%	-31,8%

Despesas comerciais, gerais e administrativas

No 1T23 as despesas comerciais apresentaram aumento de 65,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, e uma redução de 6,7% quando comparado ao último trimestre de 2022.

As despesas gerais e administrativas, apresentou um aumento de 56,1 quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e uma redução de 23,5% quando comparado ao último trimestre de 2022.

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Despesas comerciais	(19.527)	(20.925)	(11.838)	-6,7%	65,0%
Despesas comerciais / ROL	14,3%	9,7%	7,7%	463,3%	662,0%
Despesas comerciais / Vendas contratadas	6,8%	7,6%	13,6%	-75,4%	-675,5%
Despesas gerais e administrativas	(10.762)	(14.075)	(6.894)	-23,5%	56,1%
Despesas G&A / ROL	7,9%	6,5%	4,5%	137,5%	340,8%
Despesas G&A / Vendas contratadas	3,8%	5,1%	7,9%	-133,5%	-414,7%

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Resultado financeiro

As despesas financeiras se apresentaram em linha, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, embora tenha havido aumento no último trimestre. Já as receitas financeiras apresentaram redução de 26,1% em relação ao 1T22, e um aumento de 29,8% em relação ao último trimestre. A oscilação das receitas no período, se deve às mudanças nas taxas de juros macroeconômicas, que impactam os rendimentos da Companhia e a correção dos recebíveis.

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Despesas financeiras	(11.773)	(15.914)	(12.111)	-26,0% ▼	-2,8% ▼
Receitas financeiras	9.772	7.527	13.226	29,8% ▲	-26,1% ▼
Total	(2.001)	(8.387)	1.115	-76,1% ▼	-279,5% ▼

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Resultado financeiro	(2.001)	(8.387)	1.115	-76,1% ▼	-279,5% ▼
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.397	3.289	2.568	3,3% ▲	32,3% ▲
Total ajustado	1.396	(5.098)	3.683	-127,4% ▼	-62,1% ▼

EBITDA

O EBITDA do trimestre apresentou a redução de 5,5 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e 6,8 p.p. se comparado com o último trimestre.

(em R\$ Milhares)	1T23	1T23	1T22	Var. 1T23 x 1T23	Var. 1T23 x 1T22
Lucro antes dos impostos	(16.582)	(12.889)	(545)	28,7% ▲	2942,6% ▲
Depreciações e amortizações	1.246	81	1.539	1438,3% ▲	-19,0% ▼
Resultado Financeiro	2.001	8.387	(1.115)	-76,1% ▼	-279,5% ▼
Encargos financeiros incluídos no CIV	3.397	3.289	2.568	3,28% ▲	32,28% ▲
EBITDA	(9.938)	(1.132)	(2.689)	777,92% ▼	269,58% ▼
%Margem EBITDA	-7,3%	-0,5%	-1,8%	6,8 p.p. ▼	5,5 p.p. ▼

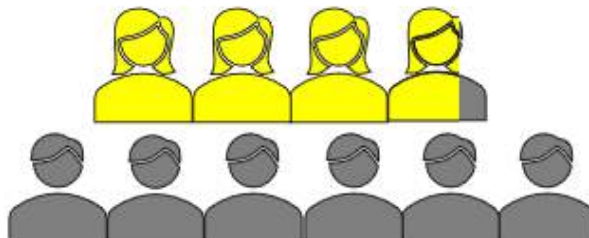
RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Lucro Líquido

O Lucro Líquido do trimestre apresentou a redução de 11,9 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e 7,2 p.p. se comparado com o último trimestre.

(em R\$ Milhares)	1T23	1T23	1T22	Var. 1T23 x 1T23	Var. 1T23 x 1T22
Lucro (Prejuízo) Líquido	(19.603)	(15.515)	(3.859)	26,3% ▲	408,0% ▲
Margem Líquida	-14,4%	-7,2%	-2,5%	7,2 p.p. ▼	11,9 p.p. ▼

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
ESG
Mulheres representam 38% do quadro de funcionários e nos cargos de liderança na BRZ

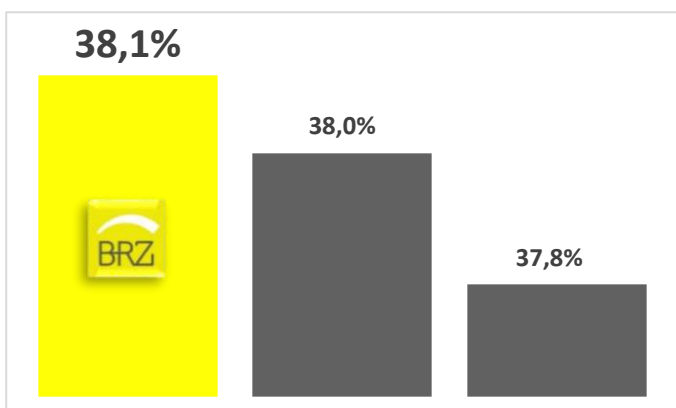
A BRZ Empreendimentos conta com 38,0% de mulheres no quadro total de funcionários, índice que se traduz na análise de lideranças da organização, onde apresenta o aumento para 38,1%.



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

Segundo relatório da Grant 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 área própria atuação, promovendo a inclusão e avanços em ESG na organização.

**Meio Ambiente**

Em 2023, a companhia adotou novas práticas e inovações sustentáveis. Foi implementado 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.



Os contratos de mão de obra terceirizada dos empreendimentos, são realizados em sua totalidade via assinatura eletrônica, através do *Vertsign*, reduzindo significativamente o volume das

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

impressões. Com o mesmo intuito, a ficha de EPI dos colaboradores das obras passou a ser digital, através do aplicativo “Valida EPI” que armazena todas informações e regulamentações necessárias para preenchimento e acesso as planilhas de EPI.

Instituto Dona Neném

O instituto Dona Neném é uma iniciativa da BRZ Empreendimentos, que visa fomentar o desenvolvimento integral das comunidades, por meio de patrocínio ou incentivo de projetos que estejam relacionados a um ou mais dos pilares estratégicos. A instituição está presente nas regiões que amparam as obras da companhia e em demais localidades estrategicamente escolhidas por seus sócios e associados, visando gerar benefícios sociais, trabalhando e incentivando o desenvolvimento sustentável agregado a infraestrutura advinda dos empreendimentos.



Projeto: Natureza Viva - Operação Parque Limpo - Pouso Alegre - MG

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho**Glossário**

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

CIV – Custo dos imóveis vendidos

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

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

DG&A - Despesas gerais e administrativas

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

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

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

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

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

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

ROL – Valor Geral de Vendas

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas – Total de vendas contratadas no período.

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

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

A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela ("CVA") do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264, 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, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 10.

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

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As Informações contábeis intermediárias individuais foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e as consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As políticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as políticas descritas nas Notas Explicativas nos 3 a 7 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Essas políticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, exceto pelo CPC 50 – Seguros, sem impactos significativos na Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Caixa	87	98	78	84
Bancos - conta movimento	77.344	20.335	9.111	9.007
Aplicações financeiras de liquidez imediata	151.648	143.248	116.173	109.282
Total	229.079	163.681	125.362	118.373

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

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

O Grupo tem por política, aplicar a grande maioria de seus recursos em ativos financeiros de baixo risco. Estas aplicações financeiras, em sua grande maioria, possuem seus rendimentos pré-fixados ou atrelados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentando uma rentabilidade média 12,7% ao ano (2022: 12,8%).

4. 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	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Certificado de Operações estruturadas (c)	86.345	85.062	86.345	85.062
Aplicações em Debêntures (b)	43.162	43.682	43.162	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	15.327	23.575	15.327	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	-	10.918	-	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	5.490	7.757	5.490	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	75.789	-	-
Total	150.324	246.783	150.324	170.994
Circulante	-	86.658	-	10.869

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Não circulante	150.324	160.125	150.324	160.125
	150.324	246.783	150.324	170.994

(a) O fundo de investimento que a Companhia aplica seus recursos se constituem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria e possuem liquidez em D+59. Todavia, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais e brasileiras de contabilidade, por não atenderem pelo menos uma das 4 (quatro) premissas dispostas na nota explicativa nº 3. Sua rentabilidade média é de 14,32% ao ano em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

(b) A Companhia visou diversificar seu portfólio de aplicações em 2022, permanecendo em 2023. Com isso, foram feitas aplicações em Debêntures atreladas ao IPCA. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022, a rentabilidade da carteira é de IPCA + 4,00% a IPCA + 8,05%.

(c) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos. A rentabilidade em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022 da carteira é 100%CDI.

4.1. Aging List

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Total 31.03.2023	Consolidado 31.12.2022	Controladora 31.12.2022
Certificado de Operações estruturadas	-	86.345	-	86.345	85.062	85.062
Aplicações em Debêntures	-	820	42.342	43.162	43.682	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	-	1.543	13.784	15.327	23.575	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento	-	-	-	-	10.918	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	-	5.490	-	5.490	7.757	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	75.789	-
Total	-	94.198	56.126	150.324	246.783	170.994

5. Instrumentos financeiros derivativos

A BRZ possui operações de derivativos de Swap com o objetivo de proteção dos riscos relacionados ao risco do CDI. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022, a composição dos instrumentos financeiros derivativos é a seguinte:

Tipo	Ativo Objeto	Data vencimento	Qtd/Volume	31.03.2023	31.12.2022	Observação
SWAP	PRÉ	19/11/2024	7.750.420	(1.286)	(1.286)	ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	10/04/2025	1.167.669	(236)	(236)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	11/04/2025	7.003.948	(1.394)	(1.419)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	25/02/2027	3.000.000	(732)	(732)	ATIVO EM PRE 8,9% \\\ PASSIVO EM DI11
Total				(3.648)	(3.673)	

6. Clientes por incorporação de imóveis

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Cientes por incorporação de imóveis	6.1	189.560	212.714	38.735	37.591
Perda estimada na realização de créditos	6.3	(34.232)	(30.775)	(20.699)	(20.157)
Atualização monetária de parcela de clientes		42.594	40.713	29.892	29.093
Ajuste a valor presente – ativo		(14.577)	(9.409)	-	-
Intermediação Imobiliária		1.717	-	1.718	-
Total		185.062	213.243	49.646	46.527
Circulante		83.062	120.132	23.270	23.679
Não circulante		102.000	93.111	26.376	22.848
		185.062	213.243	49.646	46.527

6.1. Aging List

Em 31 de março 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:

A vencer		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Até 90 dias		30.276	53.430	3.062	3.062
de 91 a 180 dias		16.582	16.582	3.102	3.102
de 181 a 270 dias		12.483	12.483	2.638	2.638
de 271 a 360 dias		13.152	13.152	2.636	2.636
Acima de 360 dias		91.543	91.543	16.327	15.183
Total a vencer	6.2	164.036	187.190	27.765	26.621

Vencidos		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Até 30 dias		2.820	2.820	917	917
de 31 a 60 dias		2.026	2.026	645	645
de 61 a 90 dias		1.425	1.425	630	630
de 91 a 120 dias		1.436	1.436	639	639
de 121 a 180 dias		2.795	2.795	1.099	1.099
Acima de 180 dias		15.022	15.022	7.040	7.040
Total vencido		25.524	25.524	10.970	10.970
Total a receber		189.560	212.714	38.735	37.591

6.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Até 2 anos		118.513	136.728	16.690	1.721
Até 3 anos		17.451	17.791	3.924	8.531
Até 4 anos		12.109	11.926	2.333	5.217
Após 4 anos		15.963	20.745	4.818	11.152
Total		164.036	187.190	27.765	26.621

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

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

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao "Clientes por incorporação de imóveis" está divulgada na nota explicativa 28. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Saldo Inicial	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(14.435)
Adições	(4.296)	(2.747)	(683)	(2.310)
Recebimentos / Reversões	839	506	141	363
Saldo final	(34.232)	(25.047)	(20.699)	(16.382)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	3.457	2.241	542	1.947

7. Estoques

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Imóveis em construção (a)	80.986	87.734	-	-
Estoque de terrenos (b)	12.766	16.739	12.594	15.166
Adiantamento a fornecedores (c)	17.456	12.901	1.045	677
Imóveis concluídos (d)	2.758	463	330	330
Encargos financeiros capitalizados	700	1.353	9	9
Total	114.666	119.190	13.978	16.182
Circulante	104.826	107.635	4.138	4.627
Não circulante	9.840	11.555	9.840	11.555
	114.666	119.190	13.978	16.182

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

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

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

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

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de março de 2023, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$39.164 (R\$18.350 em 2022) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2022) na sua controladora (Nota 15).

8. Partes relacionadas

8.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

	Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	901	835
Honorários dos conselheiros	140	130
Reembolsos de despesas	90	83
Total	1.131	1.048

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

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

8.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos				
Créditos com SCPs	41.205	39.887	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 9)	56.362	56.362	56.362	56.362
Total ativo com partes relacionadas	97.567	96.249	56.362	56.362
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	-	-	157.067	159.367
Total passivo com partes relacionadas	-	-	157.067	159.367

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

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

Conta corrente com empreendimentos

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

9. Outros créditos a receber

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
Total	56.362	56.362	56.362	56.362

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

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

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

10. Participações Societárias

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2022	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.03.2023
PORTAL PRIMAVERA	91%	803	-	-	(32)	771
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	(345)	-	-	(25)	(370)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.097	-	-	(4)	2.093
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.215	-	-	5	2.220
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.190	-	-	(16)	1.174
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	359	-	(1)	1	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	(103)	-	-	(92)	(195)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.127	-	(1)	32	3.158
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.556	-	-	(4)	1.552
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	406	-	-	(9)	397
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(393)	-	-	6	(387)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.406	-	-	5	5.411
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.107	-	-	(30)	12.077
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.466	-	-	(39)	6.427
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.450	1	-	5	1.456
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	883	-	-	(6)	877
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.073	-	-	36	9.109
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.123	-	-	135	9.258
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.686	-	-	(32)	4.654
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	16.175	-	-	4.635	20.810
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.554	-	-	(109)	4.445
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.596	-	-	(40)	10.556
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.920)	-	-	(103)	(9.023)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	10.456	1	-	(1.181)	9.276
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.602	-	-	(28)	5.574
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	936	-	-	(83)	853
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	2.870	-	-	4	2.874
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.538	-	(1)	(478)	3.059
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(273)	-	-	(248)	(521)
PORTAL VILA JARDIM	100%	(2.957)	-	-	(546)	(3.503)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	4.153	-	-	(652)	3.501
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	2.349	1	-	(3.370)	(1.020)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	7.701	-	-	(1.765)	5.936
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.438	-	-	(70)	8.368
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	16.402	-	-	460	16.862
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	339	-	-	(352)	(13)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	62	-	-	(2)	60
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	1.038	-	-	(2.959)	(1.921)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	3.963	1	-	(1.165)	2.799
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	(329)	-	-	310	(19)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	10	1	-	(1)	10
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	12	-	-	1.042	1.054
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	1.816	1	-	(13)	1.804
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.584	-	-	(1.091)	1.493
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(985)	-	(1)	81	(905)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	16.092	-	(1)	(1.043)	15.048
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	720	-	-	(976)	(256)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.349	1	-	(601)	7.749
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	21.441	-	(1)	(938)	20.502
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	15.642	1	-	(3.819)	11.824
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	-	-	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	11.671	-	-	(368)	11.303
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	4.542	-	-	1.901	6.443
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	-	-	-	1.584	1.584
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	-	1	-	358	359
PORTAL VILA DA SERRA	100%	-	1	-	(95)	(94)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	-	1	-	747	748
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	4.190	-	-	3.352	7.542
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	551	1	-	(187)	365
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	2.175	-	-	434	2.609
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	934	-	-	1.106	2.040
Total		236.543	12	(6)	(6.333)	230.216

Investimentos em controladas	248.443
Passivo a descoberto - investimentos	(18.227)
Saldo de Participações Societárias	230.216

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	Balanço Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	(34)	3.553	(1)	2.678	845	1	(35)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	233	4.813	-	5.457	(411)	12	(28)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	(59)	4.266	-	20	4.186	1	(7)
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	139	3.126	-	-	3.265	8	8
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	134	3.260	-	1.045	2.348	6	(32)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	175	1.776	-	1.232	718	7	1
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	177	1.493	(32)	1.988	(287)	12	(135)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	425	6.124	(10)	242	6.316	22	63
PORTAL DOS RUBIS	90%	368	4.899	(244)	3.786	1.724	10	(5)
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	113	1.021	18	655	461	3	(11)
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	280	6.317	(139)	7.165	(430)	9	6
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	229	11.883	16	1.273	10.822	12	11
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	156	12.763	57	15	12.848	3	(32)
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	55	6.977	163	31	6.837	2	(42)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	760	2.145	110	654	2.141	21	8
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	271	2.420	55	1.593	1.044	17	(7)
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.220	10.879	1.128	126	10.844	30	42
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	5.430	7.453	(67)	1.930	11.021	141	160
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	(827)	7.407	(7)	1.047	5.540	46	(39)
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	19.087	23.835	12.581	612	29.729	20.635	6.621
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.501	4.410	1.444	22	4.445	197	(109)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	521	10.874	828	11	10.556	29	(40)
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	633	1.706	1.422	9.940	(9.023)	207	(103)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	1.836	9.039	1.588	12	9.276	860	(1.181)
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	420	6.349	1.183	13	5.574	29	(28)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.686	838	281	1.390	853	46	(83)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	1.370	2.224	710	10	2.874	99	4
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	4.203	8.521	9.625	40	3.059	2.971	(478)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	6.701	539	5.572	2.188	(521)	3.689	(248)
PORTAL VILA JARDIM	100%	3.317	1.117	523	7.415	(3.503)	215	(546)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	7.597	15.550	19.631	16	3.501	1.906	(652)
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	5.919	2.796	8.228	1.508	(1.020)	88	(3.370)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	13.839	11.814	19.349	368	5.936	2.339	(1.765)
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	1.439	8.147	1.218	-	8.368	47	(70)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	19.365	9.309	11.256	556	16.862	9.528	460
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	1.554	2.036	1.108	2.495	(13)	119	(352)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.128	-	3.334	1.733	60	2	(2)
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%	3.806	4.663	5.449	4.940	(1.921)	194	(2.959)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	18.485	5.668	21.066	288	2.799	6.980	(1.165)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	9.244	1.254	13.262	(2.745)	(19)	2.213	310
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	80	10	-	(1)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	5.799	581	4.317	1.009	1.054	3.413	1.042
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	10.712	3.273	12.080	101	1.804	4.273	(13)
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	3.212	4.106	5.514	311	1.493	88	(1.091)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	13.625	1.332	14.133	1.727	(905)	5.613	81
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	6.286	20.151	11.437	(49)	15.048	3.984	(1.043)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	4.322	4.122	8.687	13	(256)	1.579	(976)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	1.711	7.177	1.140	-	7.749	26	(601)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	3.206	24.231	6.578	357	20.502	244	(938)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	7.004	15.071	9.761	490	11.824	1.655	(3.819)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	12.573	10.163	11.020	414	11.303	10.491	(368)
PORTAL ENCANTOS DE BOLOMHA	100%	13.141	1.508	7.477	729	6.443	12.608	1.901
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	14.727	8.998	15.978	205	7.542	13.334	3.352
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	8.713	762	5.305	2.586	1.584	4.954	1.584
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	6.619	1.668	5.459	2.469	359	5.385	358
PORTAL VILA DA SERRA	100%	956	1.209	1.657	602	(94)	876	(95)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	2.811	2.034	3.717	380	748	2.839	747
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	3.392	1.493	2.712	1.807	365	3.150	(187)
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	8.506	2.508	8.804	(400)	2.609	3.855	435
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	9.346	2.504	9.516	294	2.040	2.967	1.109
Total		273.647	346.155	285.997	74.874	258.926	134.090	(4.353)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

11. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.03.2023
Custo									
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	-	-	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.804	70	-	-	1.874	14	-	1.888
Móveis e utensílios	10%	1.692	140	-	(3)	1.829	-	-	1.829
Veículos	20%	363	-	-	(1)	362	-	-	362
Computadores	20%	2.247	97	-	(5)	2.339	128	-	2.467
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.865	-	2.159	(517)	19.507	1	-	19.508
Aeronave	10%	2.410	-	-	(1.300)	1.110	-	(1.110)	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		4.455	-	-	(1.668)	2.787	-	(975)	1.812
Estandes em construção		626	1.576	(2.159)	(12)	31	161	(29)	163
Total custo		32.337	2.098	-	(3.507)	30.928	304	(2.114)	29.118
Depreciação acumulada									
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(38)	-	(642)
Máquinas e equipamentos	10%	(422)	(160)	-	-	(582)	(41)	-	(623)
Móveis e utensílios	10%	(397)	(170)	-	-	(567)	(45)	-	(612)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	(364)
Computadores	20%	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)	(106)	-	(1.543)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)	(358)	-	(12.433)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(9)	520	(5)
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)	(127)	957	(1.463)
Total depreciação acumulada		(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)	(730)	1.477	(17.685)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496	(426)	(637)	11.433

Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.03.2023
Custo									
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	-	-	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.559	48	-	(1)	1.606	14	-	1.620
Móveis e utensílios	10%	1.507	126	-	(1)	1.632	3	-	1.635
Veículos	20%	363	-	-	(2)	361	-	-	361
Computadores	20%	2.198	42	-	(2)	2.238	125	-	2.363
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.835	58	2.100	(517)	19.476	2	-	19.478
Aeronave	10%	2.409	-	-	(1.300)	1.109	-	(1.109)	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		3.415	-	-	(1.339)	2.076	-	(868)	1.208
Estandes em construção		536	1.576	(2.100)	-	12	161	(10)	163
Total custo		30.697	2.065	-	(3.163)	29.599	305	(1.987)	27.917
Depreciação acumulada									
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(38)	-	(642)
Máquinas e equipamentos	10%	(385)	(147)	-	-	(532)	(33)	-	(565)
Móveis e utensílios	10%	(371)	(159)	-	-	(530)	(39)	-	(569)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	(364)
Computadores	20%	(995)	(420)	-	-	(1.415)	(101)	-	(1.516)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)	(343)	-	(12.301)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(9)	520	(5)
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		(2.159)	(490)	-	837	(1.812)	(54)	830	(1.036)
Total depreciação acumulada		(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)	(623)	1.350	(16.998)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874	(318)	(637)	10.919

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

11.1. Direito de uso de Arrendamentos

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	494	1.885	264	1.256
Adições (Baixas)	(975)	(1.668)	(868)	(1.339)
(Amortização) Baixa de amortização	830	277	776	347
Saldo Ativo de Arrendamento	349	494	172	264

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	556	1.944	305	1.292
Adições (Baixas)	-	(2)	-	(44)
AVP a Apropriar	15	25	7	12
Amortização de arrendamentos a pagar	(175)	(1.411)	(112)	(955)
Saldo do Passivo de Arrendamento	396	556	201	305

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

	Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma		(5.443)	(408)

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

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

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

12. Intangível

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.03.2023
Custo								
Licença de Uso Software	20%	9.191	4.116	-	13.307	813	-	14.120
Total custo		9.191	4.116	-	13.307	813	-	14.120
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(1.970)	(747)	-	(2.717)	(516)	-	(3.234)
Total de amortização acumulada		(1.970)	(747)	-	(2.717)	(516)	-	(3.234)
Total do intangível líquido		7.221	3.369	-	10.590	296	-	10.886

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.03.2023	Não Circulante	Total	31.12.2022
				Circulante			
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	209.698	209.698	206.999
(-) custo de captação				-	(3.816)	(3.816)	(4.336)
Total de debêntures				-	205.882	205.882	202.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	128.807	-	128.807	203.716
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	90.884	90.884	87.832
Total				128.807	296.766	425.573	494.211

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.03.2023	Não Circulante	Total	31.12.2022
				Circulante			
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	209.698	209.698	206.999
(-) custo de captação				-	(3.816)	(3.816)	(4.336)
Total de debêntures				-	205.882	205.882	202.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	(371)	-	(371)	-
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	90.884	90.883	87.528
Total				(371)	296.766	296.394	290.191

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	494.211	535.157	290.191	291.838
Captações	29.533	338.929	-	86.640
Encargos financeiros provisionados	14.877	77.864	9.066	38.947
Amortização do custo na captação de recursos	600	2.415	600	2.415
Pagamento de principal	(106.199)	(368.032)	(857)	(89.678)
Pagamento de encargos financeiros	(7.449)	(92.122)	(2.606)	(39.971)
Saldo final	425.573	494.211	296.394	290.191

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Custos com encargos financeiros	24	3.397	2.519	-	165
Despesas financeiras	25	10.780	12.361	9.057	10.777
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	7	700	2.487	9	45
Total de alocação dos encargos financeiros		14.877	17.367	9.066	10.987

13.1. Debêntures

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

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

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

	Amortização			Custo de captação			Total
	1 ano	2 anos	3 anos	1 ano	2 anos	3 anos	
341ª Emissão	-	104.849	104.848	(1.635)	(1.635)	(546)	205.881

13.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de março de 2023, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um pequeno intervalo de tempo.

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

As despesas financeiras dos financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas. Os financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

13.3. Garantias

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

	Consolidado				Total
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Leasing	
Quirografia	205.882	128.806	90.883	396	425.967
Total (*)	205.882	128.806	90.883	396	425.967

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

13.4. Obrigações contratuais

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

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

- "Caixa" corresponde a todo o recurso financeiro aplicado pela BRZ. É composto pelas rubricas "Caixa e equivalentes de caixa" e "Títulos e valores mobiliários" circulante e não circulante.
- Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta "Imóveis a pagar" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Imóveis a comercializar correspondem ao valor apresentado na rubrica de "Estoques" da Nota Explicativa 14.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de março de 2023, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

14. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Fornecedores nacionais	31.856	21.612	1.291	736
Total de fornecedores - circulante	31.856	21.612	1.291	736

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

15. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Adiantamento por recebimentos	2.207	337	273	273
Adiantamentos por permutas	39.164	18.350	-	-
Total Adiantamento de clientes - circulante	41.371	18.687	273	273

16. Imóveis a pagar

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Obrigações por compra de terrenos	74.033	77.795	17.593	18.949
Total de imóveis a pagar	74.033	77.795	17.593	18.949
Circulante	62.152	52.857	3.583	3.707
Não circulante	11.881	24.938	14.010	15.242
	74.033	77.795	17.593	18.949

17. Obrigações sociais e trabalhistas

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Salários e ordenados	2.039	1.942	-	-
Encargos sociais	1.358	1.382	660	526
Provisão de férias, 13º salário e encargos	7.752	6.143	4.169	3.206
Outros	578	966	24	176
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	11.727	10.433	4.853	3.908

18. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
RET Corrente	489	4.107	-	28
Imposto de renda (IRPJ)	154	199	2	28
Contribuição social (CSLL)	54	69	-	-
PIS e COFINS a recolher	126	149	126	149
Impostos Retidos de Terceiros	808	826	54	46
Passivo fiscal corrente (circulante)	1.631	5.350	182	251

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

19. Passivos e (Ativos) diferidos

Em 31 de março de 2023, o saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador ocorre apenas no recebimento dos valores relacionados a venda de unidades de incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
RET Diferido	12.144	10.594	1.930	1.980
PIS e COFINS diferidos	2.010	2.117	234	235
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(1.916)	(2.425)	(2.949)	(3.522)
Contribuição social diferida (CSLL)	(63)	(28)	(627)	(625)
Passivo fiscal diferido (não circulante)	12.175	10.258	(1.412)	(1.932)
Passivo fiscal diferido	15.967	14.623	2.380	2.433
Ativo fiscal diferido	3.792	4.365	3.792	4.365
Saldo líquido	12.175	10.258	(1.412)	(1.932)

20. Provisão para riscos

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

	31.12.2021	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2022	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.03.2023
Consolidado							
Cíveis	139	371	(35)	475	317	(48)	744
Trabalhistas	1.491	791	(580)	1.702	207	(121)	1.788
Tributárias	4.406	1.802	(400)	5.808	-	-	5.808
Total	6.036	2.964	(1.015)	7.985	524	(169)	8.340
Controladora							
Cíveis	94	301	(55)	340	117	(35)	422
Trabalhistas	1.209	283	(4)	1.488	64	(76)	1.476
Tributárias	3.925	524	(416)	4.033	-	-	4.033
Total	5.228	1.108	(475)	5.861	181	(111)	5.931

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

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2023, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2022: R\$1.325).

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

21. Provisão para garantias

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Provisão para garantias	11.480	11.458	812	1.086
Total de provisão para garantias	11.480	11.458	812	1.086
Circulante	6.018	3.891	812	1.086
Não circulante	5.462	7.567	-	-
	11.480	11.458	812	1.086

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Saldo inicial	11.458	9.149	1.086	3.364
Provisões	1.086	6.570	-	158
Reversões	(48)	(619)	-	(167)
Pagamentos	(1.016)	(3.642)	(274)	(2.269)
Saldo final	11.480	11.458	812	1.086

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

22. Patrimônio Líquido

22.1. Capital Social

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

	31.03.2023 e 31.12.2022	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

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

22.2. Reserva de lucros

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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; e*
- III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.*

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

22.3. Resultado por ação

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

	Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Prejuízo básico e diluído por ação (a):		
Prejuízo líquido do período	(21.584)	(4.443)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	(1,03)	(0,30)

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

22.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.12.2022
Dividendos a pagar	-	-
Dividendos pagos antecipadamente	15.026	13.085

23. Receita operacional líquida

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

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a	01.01.2022 a	01.01.2023 a	01.01.2022 a

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Receita por incorporação imobiliária	141.599	155.070	-	4.425
Receita por permuta	8.468	8.393	176	-
Receita por prestação de serviços	5.072	-	5.072	-
Receita por atualização monetária	498	963	-	104
Receita bruta total	155.637	164.428	5.248	4.529
Impostos sobre vendas	(3.370)	(3.127)	(632)	(63)
Distratos	(18.180)	(6.012)	-	(246)
Ajuste a valor presente	2.186	(1.739)	-	347
Receita operacional líquida	136.273	153.548	4.616	4.567

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 4,17% a.a.

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

23.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	460.532	380.931	176	4.179
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	131.887	157.451	176	4.179
Receita de Vendas apropriadas	147.400	163.463	176	4.425
Distratos - receitas estornadas	(15.513)	(6.012)	-	(246)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	328.645	223.480	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(341.272)	(274.264)	(3.876)	(8.760)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(112.856)	(127.927)	(3.876)	(8.760)
Custos de construção incorridos	(122.334)	(130.146)	(3.876)	(9.108)
Encargos financeiros apropriados	(3.797)	(2.666)	-	(167)
Distratos - custo de construção	12.875	4.787	-	506
Distratos - encargos financeiros	400	98	-	9
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(228.416)	(146.337)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	100.229	77.143	-	-

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

24. Custos e despesas por natureza

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Custos de terrenos, construção e manutenção	(67.322)	(66.258)	1.985	-
Consultorias e serviços	(24.295)	(32.468)	(3.820)	(5.935)
Salários, encargos e benefícios	(17.830)	(22.934)	(8.389)	(6.404)
Utilidades (água, energia e outros)	(5.559)	(5.650)	(1.952)	(2.946)
Comissões, marketing e publicidade	(11.087)	(10.003)	(2.021)	(1.989)
Aluguel	(5.443)	(7.588)	(408)	(928)
Encargos financeiros	(3.397)	(2.568)	-	(158)
Despesas tributárias	(720)	(494)	(115)	(486)
Depreciação e amortização	(1.246)	(1.103)	(1.139)	(226)
Outras	(6.246)	(4.294)	(691)	(2.058)
Total de custos e despesas	(143.145)	(153.360)	(16.550)	(21.130)

Classificados como:

Custo dos imóveis vendidos	(112.856)	(127.927)	(3.876)	(8.760)
Despesas gerais e administrativas	(10.762)	(13.595)	(8.796)	(8.548)
Despesas comerciais	(19.527)	(11.838)	(3.878)	(3.822)
Total de custos e despesas	(143.145)	(153.360)	(16.550)	(21.130)

25. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Despesas financeiras				
Juros pagos a fornecedores	(129)	(135)	(50)	(59)
Despesas bancárias	(708)	(1.407)	(754)	(104)
Juros e encargos sobre debêntures	(7.875)	(10.049)	(6.152)	(10.049)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(2.905)	-	(2.905)	-
Deságio na Cessão de Títulos	-	-	-	-
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(470)	-	(470)
Outras despesas financeiras	(156)	(300)	(154)	(95)
Total de despesas financeiras	(11.773)	(12.361)	(10.015)	(10.777)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	6.928	9.051	6.168	6.673
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	25	-	25	-
Receitas de correção monetária	2.427	4.073	1.036	3.119
Outras receitas financeiras	392	102	110	32
Total de receitas financeiras	9.772	13.226	7.339	9.824
Total de receitas e despesas financeiras	(2.001)	865	(2.676)	(953)

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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\$3.397 em 31 de março de 2023, para o consolidado (R\$2.568 em 2022) e R\$0 em 31 de março de 2023 (R\$158 em 2022), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

26. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Receita de incorporação imobiliária	136.273	153.548	4.616	4.567
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(2.616)	(2.948)	(89)	(88)
Despesa no resultado	(2.616)	(2.948)	(89)	(88)
Corrente	(2.616)	(3.372)	(89)	(399)
Diferido	-	424	-	311
	(2.616)	(2.948)	(89)	(88)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(16.582)	(788)	(21.583)	(4.676)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	5.638	268	7.338	1.590
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	46.333	52.206	1.569	56.535
Outras (adições) exclusões permanentes	(52.376)	(52.840)	(8.818)	(57.804)
Despesa no resultado	(405)	(366)	89	321
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(405)	(366)	89	321
	(405)	(366)	89	321
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(3.021)	(3.314)	-	233
Alíquota efetiva	-18,2%	-420,6%	0,0%	5,0%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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

27. Informação por segmento

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

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

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

28. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

28.1. Gerenciamento de capital

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

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

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de março de 2023 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures	425.573	494.211	296.395	290.192
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(229.079)	(163.681)	(125.362)	(118.373)
(-) Títulos e valores mobiliários	(150.324)	(246.783)	(150.324)	(170.994)
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673	3.648	3.673
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	49.818	87.420	24.357	4.498
Total do Patrimônio Líquido	212.075	231.678	183.362	204.945
Índice de Alavancagem	0,23	0,38	0,13	0,02

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 13.

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Categoria dos instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	360.060	329.827	115.197	111.896
- Clientes por incorporação de imóveis	185.062	213.243	49.646	46.527
- Caixa e bancos	77.431	20.335	9.189	9.007
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
- Créditos com partes relacionadas	41.205	39.887	-	-
Valor justo por meio do resultado - VJR	301.972	390.031	266.497	280.275
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	151.648	143.248	116.173	109.281
- Títulos e valores e mobiliários	150.324	246.783	150.324	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	531.859	594.174	472.547	310.181
- Empréstimos	425.573	494.211	296.395	290.192
- Arrendamentos	397	556	201	304
- Débitos com partes relacionadas	-	-	157.067	159.367
- Fornecedores	31.856	21.612	1.291	736
- Imóveis a pagar	74.033	77.795	17.593	18.949
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.648	3.673	3.648	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673	3.648	3.673

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	360.060	329.827	115.197	111.896
- Clientes por incorporação de imóveis	185.062	213.243	49.646	46.527
- Caixa e bancos	77.431	20.335	9.189	9.007
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
- Créditos com partes relacionadas	41.205	39.887	-	-
Valor justo por meio do resultado - VJR	301.972	390.031	266.497	280.275
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	151.648	143.248	116.173	109.281
- Títulos e valores e mobiliários	150.324	246.783	150.324	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	531.859	594.174	472.547	310.181
- Empréstimos	425.573	494.211	296.395	290.192
- Arrendamentos	397	556	201	304
- Débitos com partes relacionadas	-	-	157.067	159.367
- Fornecedores	31.856	21.612	1.291	736
- Imóveis a pagar	74.033	77.795	17.593	18.949
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.648	3.673	3.648	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673	3.648	3.673

28.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

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

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

- Risco de crédito (veja 28.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 28.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 28.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

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

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

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 6.3.

iii. Risco de liquidez

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

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

Exposição ao risco de liquidez

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

31.03.2023		Consolidado			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	552.555	128.807	-	263.572	160.176
Fornecedores	31.856	31.856	-	-	-
Imóveis a pagar	74.033	10.353	51.799	2.990	8.891
Arrendamentos	397	62	310	25	-

31.03.2023		Controladora			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	296.394	-	-	263.572	160.176
Fornecedores	1.291	1.291	-	-	-
Imóveis a pagar	17.593	597	2.986	3.477	10.533

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Arrendamentos	201	32	158	12	-

31.03.2023	Consolidado				
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	425.573	128.807	-	206.999	89.767
Fornecedores	31.856	31.856	-	-	-
Imóveis a pagar	74.033	10.353	51.799	2.990	8.891
Arrendamentos	397	62	310	25	-

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

Conforme apresentado na nota explicativa nº 14.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários "CRI", cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

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

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

Análise de sensibilidade

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

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

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

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

Fatores de Risco

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

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

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2023.

Cenário I: Provável

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

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	12,72%	3,77%	5,10%	6,26%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,93%	-1,68%	-4,30%	0,47%
Efeito financeiro estimado	550	(616)	(4.078)	(518)
Efeito financeiro total estimado				(4.662)

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	15,90%	4,71%	6,38%	7,83%
Variação entre taxas para cada cenário	2,25%	-0,74%	-3,02%	2,04%
Efeito financeiro estimado	(1.331)	(271)	(2.864)	(2.249)
Efeito financeiro total estimado				(6.715)

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	9,54%	2,83%	3,83%	4,70%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,11%	-2,62%	-5,57%	-1,09%
Efeito financeiro estimado	2.431	(960)	(5.282)	1.202
Efeito financeiro total estimado				(2.610)

Cenário IV: Pessimista (50%)

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

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	19,08%	5,66%	7,65%	9,39%
Variação entre taxas para cada cenário	5,43%	0,21%	-1,75%	3,60%
Efeito financeiro estimado	(3.211)	77	(1.660)	(3.969)
Efeito financeiro total estimado				(8.763)

Notas Explicativas

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

Em milhares de reais

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	6,36%	1,89%	2,55%	3,13%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,29%	-3,56%	-6,85%	-2,66%
Efeito financeiro estimado	4.311	(1.305)	(6.496)	2.933
Efeito financeiro total estimado				(553)

29. Seguros

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de março de 2023, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

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

30. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período de 31 de março de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
- Instrumentos financeiros derivativos	(25)	470	(25)	470
- Juros capitalizados	700	1.087	9	387

31. Eventos subsequentes

Não houve nenhum evento subsequente após a data base dessas demonstrações financeiras.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Conselheiros e Diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. - Belo Horizonte - MG

- Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

- Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

- Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos

- Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo em 31 de março de 2022, apresentados como valores correspondentes nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do período corrente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificações, com datas de 12 de maio de 2023 e 27 de outubro de 2022, respectivamente. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do

valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 03 de agosto de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP -014428/O-6 F-MG
Anderson Luiz de Menezes
Contador CRC MG- 070240/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Nos termos da lei e do Estatuto Social da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o nº .065.053/0001-41 ("Companhia"), os diretores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023.

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

Nos termos da lei e do Estatuto Social da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o nº 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), os diretores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023.

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	15
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18

Notas Explicativas	36

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000.000
Preferenciais	0
Total	15.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	713.429	691.978
1.01	Ativo Circulante	205.155	176.469
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	101.801	118.373
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.294	10.869
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.294	10.869
1.01.03	Contas a Receber	39.261	23.679
1.01.03.01	Clientes	39.261	23.679
1.01.04	Estoques	5.047	3.950
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.015	3.230
1.01.07	Despesas Antecipadas	15	146
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.722	16.222
1.01.08.03	Outros	26.722	16.222
1.01.08.03.01	Adiantamento a fornecedores	1.777	677
1.01.08.03.02	Adiantamento de dividendos	16.876	13.085
1.01.08.03.03	Outros créditos a receber	5.638	0
1.01.08.03.04	Outros ativos	2.431	2.460
1.02	Ativo Não Circulante	508.274	515.509
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	216.308	256.502
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	145.266	160.125
1.02.01.04	Contas a Receber	7.847	22.848
1.02.01.05	Estoques	7.274	11.555
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	55.921	61.974
1.02.01.10.03	Ativo fiscal diferido	2.644	4.365
1.02.01.10.04	Outros créditos a receber	50.726	56.362
1.02.01.10.05	Outros ativos	2.551	1.247
1.02.02	Investimentos	269.796	236.543
1.02.02.01	Participações Societárias	269.796	236.543
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	269.796	236.543
1.02.03	Imobilizado	10.993	11.874
1.02.04	Intangível	11.177	10.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	713.429	691.978
2.01	Passivo Circulante	318.956	169.328
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.345	3.908
2.01.02	Fornecedores	878	736
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	878	736
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	106.340	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	106.213	-282
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	106.213	-282
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	127	282
2.01.05	Outras Obrigações	204.345	163.598
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	179.924	159.367
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	179.924	159.367
2.01.05.02	Outros	24.421	4.231
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	259	273
2.01.05.02.05	Imóveis a pagar	1.300	3.707
2.01.05.02.06	Passivo fiscal corrente	43	251
2.01.05.02.07	Passivo a descoberto - investimento	22.819	0
2.01.06	Provisões	1.048	1.086
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	639	0
2.01.06.02	Outras Provisões	409	1.086
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	409	1.086
2.02	Passivo Não Circulante	223.925	317.705
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	198.868	290.496
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	198.865	290.474
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	198.865	290.474
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	3	22
2.02.02	Outras Obrigações	19.779	21.348
2.02.02.02	Outros	19.779	21.348
2.02.02.02.03	Instrumentos financeiro derivativos	3.263	3.673
2.02.02.02.04	Imóveis a pagar	13.710	15.242
2.02.02.02.05	Passivo fiscal diferido	2.806	2.433
2.02.04	Provisões	5.278	5.861
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.278	5.861
2.03	Patrimônio Líquido	170.548	204.945
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	155.548	189.945

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.114	7.730	609	5.176
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-832	-4.708	-2.850	-11.617
3.03	Resultado Bruto	2.282	3.022	-2.241	-6.441
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.071	-20.718	42.728	43.198
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.330	-8.208	-3.944	-7.766
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.005	-18.801	-7.954	-16.502
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-634	-1.176	-1.566	-3.513
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.638	2.638	0	466
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.500	-5.598	-1.396	-1.516
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	16.760	10.427	57.588	72.029
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.211	-17.696	40.487	36.757
3.06	Resultado Financeiro	-14.022	-16.698	-3.151	-4.104
3.06.01	Receitas Financeiras	6.778	14.117	10.395	20.219
3.06.02	Despesas Financeiras	-20.800	-30.815	-13.546	-24.323
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-12.811	-34.394	37.336	32.653
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4	-4	-19	214
3.08.01	Corrente	-4	-4	-19	-97
3.08.02	Diferido	0	0	0	311
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-12.815	-34.398	37.317	32.867
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-12.815	-34.398	37.317	32.867

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-12.815	-34.398	37.317	32.867
4.03	Resultado Abrangente do Período	-12.815	-34.398	37.317	32.867

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.513	-13.889
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.793	-779
6.01.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	-1.757	10.413
6.01.01.02	Estoques	3.181	-3.185
6.01.01.03	Adiantamento a fornecedores	-1.100	0
6.01.01.04	Tributos a recuperar	-1.785	0
6.01.01.05	Despesas antecipadas	131	0
6.01.01.06	Outros ativos	-1.275	1.109
6.01.01.07	Fornecedores	142	-4.801
6.01.01.08	Obrigações sociais e trabalhistas	2.437	549
6.01.01.09	Passivo fiscal	1.882	2.191
6.01.01.10	Adiantamento de clientes	-14	160
6.01.01.11	Imóveis a pagar	-3.939	9.818
6.01.01.12	Outros passivos	-174	52
6.01.01.13	Pagamento de processos cíveis, trabalhistas e tributários	-21	-50
6.01.01.14	Valores pagos na manutenção de imóveis	-677	-1.445
6.01.01.15	Resultado líquido ajustado do período	-19.824	-15.590
6.01.03	Outros	-5.720	-13.110
6.01.03.01	Juros pagos	-5.720	-9.782
6.01.03.02	Impostos pagos	0	-3.328
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	15.732	22.268
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-3.252	-6.662
6.02.02	Aportes de Investimentos em controladas	-10	-80.134
6.02.03	Dividendos em controladas	3	49.301
6.02.04	Débitos com controladas	20.557	122.931
6.02.05	Aplicações em títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	-26.752	-63.168
6.02.06	Resgates de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	25.186	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.791	-14.589
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	2.805
6.03.02	Pagamento de empréstimos e financiamentos	0	-16.516
6.03.03	Dividendos pagos	-3.791	-878
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.572	-6.210
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	118.373	176.698
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	101.801	170.488

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.398	0	-34.398
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.398	0	-34.398
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	-34.398	0	170.547

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	213.273	0	0	228.273
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	213.273	0	0	228.273
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	2.351	0	0	2.351
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.867	0	32.867
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.867	0	32.867
5.07	Saldos Finais	15.000	0	215.624	32.867	0	263.491

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	9.217	7.388
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.861	5.658
7.01.02	Outras Receitas	1.532	5.243
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-1.176	-3.513
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.120	-15.402
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	5.580	11.856
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.594	-15.680
7.02.04	Outros	-16.106	-11.578
7.03	Valor Adicionado Bruto	-12.903	-8.014
7.04	Retenções	-2.401	-1.523
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.401	-1.523
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.304	-9.537
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.602	87.005
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.427	72.029
7.06.02	Receitas Financeiras	12.175	14.976
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.298	77.468
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.298	77.468
7.08.01	Pessoal	14.675	15.562
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.439	12.203
7.08.01.02	Benefícios	2.437	2.265
7.08.01.03	F.G.T.S.	799	1.094
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.291	4.364
7.08.02.01	Federais	4.370	3.604
7.08.02.03	Municipais	921	760
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.730	24.675
7.08.03.01	Juros	20.717	23.044
7.08.03.02	Aluguéis	1.013	1.631
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-34.398	32.867
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.398	32.867

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	851.929	898.061
1.01	Ativo Circulante	534.287	545.324
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	202.635	163.681
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.294	86.658
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.294	86.658
1.01.03	Contas a Receber	95.704	120.132
1.01.03.01	Clientes	95.704	120.132
1.01.04	Estoques	100.030	94.734
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.481	5.256
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.474	6.371
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	91.669	68.492
1.01.08.03	Outros	91.669	68.492
1.01.08.03.01	Adiantamento a Fornecedores	24.028	12.901
1.01.08.03.02	Adiantamento de Dividendos	16.876	13.085
1.01.08.03.03	Outros Créditos a Receber	48.266	39.887
1.01.08.03.04	Outros Ativos	2.499	2.619
1.02	Ativo Não Circulante	317.642	352.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	294.795	329.651
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	145.266	160.125
1.02.01.04	Contas a Receber	80.736	93.111
1.02.01.04.01	Clientes	80.736	93.111
1.02.01.05	Estoques	7.274	11.555
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	61.519	64.860
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	2.644	4.365
1.02.01.10.04	Outros Créditos a Receber	50.726	56.362
1.02.01.10.05	Outros Ativos	8.149	4.133
1.02.03	Imobilizado	11.670	12.496
1.02.04	Intangível	11.177	10.590

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	851.929	898.061
2.01	Passivo Circulante	395.963	317.058
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.528	10.433
2.01.02	Fornecedores	33.095	21.612
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	33.095	21.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	239.129	204.228
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	238.765	203.737
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	238.765	203.737
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	364	491
2.01.05	Outras Obrigações	102.763	76.894
2.01.05.02	Outros	102.763	76.894
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	66.695	18.687
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	35.056	52.857
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	658	5.124
2.01.05.02.07	Imposto de renda e contribuição social correntes	354	226
2.01.06	Provisões	6.448	3.891
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.478	0
2.01.06.02	Outras Provisões	4.970	3.891
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	4.970	3.891
2.02	Passivo Não Circulante	256.488	349.325
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	198.903	290.539
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	198.865	290.474
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	198.865	290.474
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	38	65
2.02.02	Outras Obrigações	45.381	43.234
2.02.02.02	Outros	45.381	43.234
2.02.02.02.03	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.263	3.673
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	25.516	24.938
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	16.602	14.623
2.02.04	Provisões	12.204	15.552
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.032	7.985
2.02.04.02	Outras Provisões	5.172	7.567
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.172	7.567
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	199.478	231.678
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	155.547	189.945
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	28.931	26.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	155.704	291.977	274.852	428.400
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-113.977	-226.833	-188.371	-316.305
3.03	Resultado Bruto	41.727	65.144	86.481	112.095
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-37.809	-75.807	-41.186	-68.460
3.04.01	Despesas com Vendas	-18.218	-37.745	-24.436	-36.274
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.605	-21.367	-13.833	-27.428
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-3.700	-7.157	-1.968	-4.209
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.639	2.639	419	967
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.925	-12.177	-1.368	-1.516
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.918	-10.663	45.295	43.635
3.06	Resultado Financeiro	-13.286	-15.287	657	1.772
3.06.01	Receitas Financeiras	9.700	19.472	13.798	27.024
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.986	-34.759	-13.141	-25.252
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-9.368	-25.950	45.952	45.407
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.229	-6.250	-6.736	-10.050
3.08.01	Corrente	-3.229	-6.250	-6.736	-10.474
3.08.02	Diferido	0	0	0	424
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-12.597	-32.200	39.216	35.357
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-12.597	-32.200	39.216	35.357
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-12.815	-34.298	37.317	32.867
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	218	2.198	1.899	2.490
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,85	-2,29	2,49	2,19

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-12.597	-32.200	39.216	35.357
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-12.597	-32.200	39.216	35.357
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-12.815	-34.398	37.317	32.867
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	218	2.198	1.899	2.490

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	51.658	-897
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	58.085	49.507
6.01.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	32.439	-85.730
6.01.01.02	Estoques	-1.661	33.621
6.01.01.03	Adiantamento a fornecedores	-11.127	0
6.01.01.04	Tributos a recuperar	-2.225	0
6.01.01.05	Despesas Antecipadas	-3.103	0
6.01.01.06	Outros Ativos	-6.640	1.802
6.01.01.07	Fornecedores	11.483	2.908
6.01.01.08	Obrigações sociais e trabalhistas	4.095	2.768
6.01.01.09	Passivo fiscal	-6.554	2.994
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social correntes	128	0
6.01.01.11	Adiantamento de clientes	48.008	-19.088
6.01.01.12	Imóveis a pagar	-13.894	10.807
6.01.01.13	Outros passivos	-154	194
6.01.01.14	Pagamento de processos, cíveis, trabalhista e tributários	-59	-196
6.01.01.15	Valores pagos na manutenção de imóveis	-3.503	-2.065
6.01.01.16	Resultado líquido ajustado do período	10.852	101.492
6.01.03	Outros	-6.427	-50.404
6.01.03.01	Juros pagos	-5.965	-42.470
6.01.03.02	Impostos pagos	-462	-7.934
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	70.409	-73.930
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-3.814	-7.584
6.02.02	Débitos com controladas	0	-3.178
6.02.03	Aplicações em títulos e valores mobiliários mantidos para a negociação	-26.752	-63.168
6.02.04	Resgates de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	100.975	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-83.113	64.873
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	87.902	183.681
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-167.224	-109.484
6.03.03	Transações com acionistas controladores	0	-9.324
6.03.04	Dividendos pagos	-3.791	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	38.954	-9.954
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.681	355.454
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	202.635	345.500

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.398	0	-34.398	2.198	-32.200
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.398	0	-34.398	2.198	-32.200
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	-34.398	0	170.547	28.931	199.478

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	213.273	0	0	228.273	-24.803	203.470
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	213.273	0	0	228.273	-24.803	203.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	2.351	0	0	2.351	-8.446	-6.095
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	32.867	0	32.867	2.490	35.357
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.867	0	32.867	2.490	35.357
5.07	Saldos Finais	15.000	0	215.624	32.867	0	263.491	-30.759	232.732

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	297.102	441.392
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	299.055	438.563
7.01.02	Outras Receitas	5.204	7.038
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-7.157	-4.209
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-246.544	-303.393
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-136.570	-182.907
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-77.657	-94.890
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-32.317	-25.596
7.03	Valor Adicionado Bruto	50.558	137.999
7.04	Retenções	-2.649	-1.709
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.649	-1.709
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	47.909	136.290
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.859	19.986
7.06.02	Receitas Financeiras	13.859	19.986
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	61.768	156.276
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	61.768	156.276
7.08.01	Pessoal	30.754	40.444
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.639	26.701
7.08.01.02	Benefícios	4.156	11.282
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.959	2.461
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	22.030	28.304
7.08.02.01	Federais	19.994	27.544
7.08.02.03	Municipais	2.036	760
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.184	52.171
7.08.03.01	Juros	29.672	35.289
7.08.03.02	Aluguéis	11.512	16.882
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.200	35.357
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	0	7.806
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-32.200	27.551

Comentário do Desempenho

BRZ Empreendimentos e Construções S.A.



**Informações contábeis
intermediárias individuais e
consolidadas
30 de junho de 2023**



CONTEÚDO

BALANÇOS PATRIMONIAIS	22
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	23
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE.....	24
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	25
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....	26
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	27
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023	29

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

2T23



Comentário do Desempenho

DESTAQUES 2T23



EMPREENDIMENTOS

Lançamentos e Entregas

8 LANÇAMENTOS ACUMULADOS NO ANO DE 2023

2.200 unidades lançadas

4 EMPREENDIMENTOS ENTREGUES NO 2T23

1.216 unidades

3 DEMANDAS MÍNIMAS NO 2T23

807 unidades



Lançamento do 1º condomínio de casas da BRZ Portal Vila de Palermo Tatui/SP



Outros destaques



Novos Negócios: 6 projetos aprovados no trimestre



Indicação ao prêmio [Reclame Aqui](#)

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho

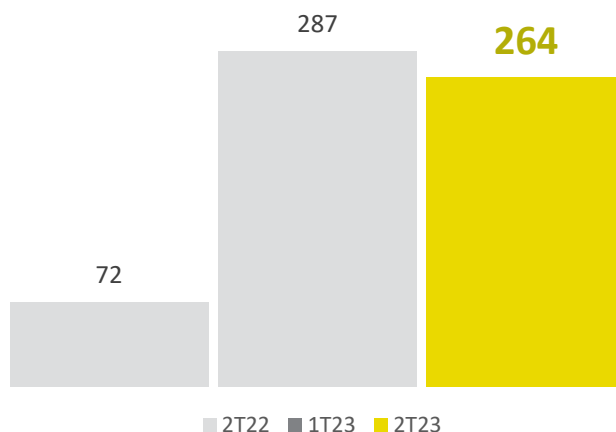
Lançamentos

No 2T23, foram lançados 4 empreendimentos, totalizando 1.192 unidades disponível para vendas aos nossos clientes, somando um VGV total de R\$ 264 milhões, representando um aumento de 268,7% quando comparando ao mesmo período do ano anterior, e leve redução de 7,9% quando comparando ao 1T23.

O preço médio por unidades cresceu 13,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior e reduziu 22,1% quando comparado ao último trimestre.

Do total das unidades lançadas, 62% dessas unidades estão localizadas no estado de São Paulo, refletindo a estratégia da companhia que é fortalecer sua atuação no estado.

VGV (em R\$ milhões)



	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23		Var. 2T23 x 2T22	
VGV (em R\$ milhões)	264	287	72	-7,9%	▼	268,7%	▲
Número de Unidades	1.192	1.008	368	18,3%	▲	223,9%	▲
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	54	51	49	5,1%	▲	8,8%	▲
Área útil (m² mil)	112	111	44	1,1%	▲	154,4%	▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	221	284	195	-22,1%	▼	13,8%	▲
Preço Médio por m² (em R\$)	4.120	5.559	4	-25,9%	▼	104559,9%	▲
Minas Gerais (% de unidades)	38%	14%	100%	23,8 p.p	▲	-62,0 p.p	▼
São Paulo (% de unidades)	62%	86%	0%	-23,7 p.p	▼	62,0 p.p	▲
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	0%	0%	0,0 p.p	●	0,0 p.p	●
Número de Empreendimentos	4	4	1	0,0%	●	300,0%	▲

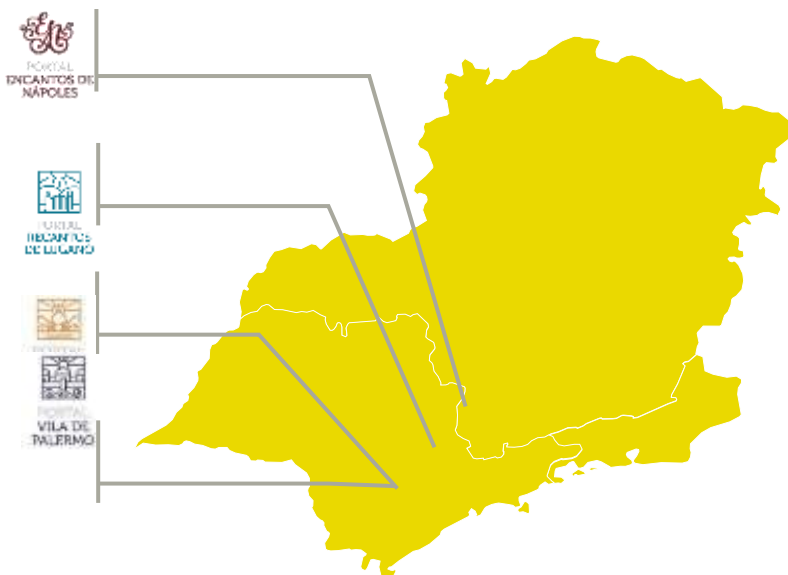
RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho
Appspace exclusivo: Housi

Todos os lançamentos de 2023 foram realizados em parceria com a pioneira Housi, empresa que oferece uma série de serviços, como bike compartilhada, carro compartilhado e *vending machines* com produtos para adega e farmácia, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.

**Lançamentos por estado**

Dos 4 (quatro) empreendimentos lançados no primeiro trimestre de 2023, 3 (três) estão localizados no Estado de São Paulo, representando 62% das unidades lançadas no período.

Para o segundo trimestre de 2023, a Companhia apostou em municípios que já possuem outros empreendimentos, fortalecendo a marca na região.



RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho

Empreendimentos lançados

Portal Encantos de Nápoles – Poços de Caldas/MG



Lançamento: Jun/2023

VG: R\$87,7MM

Portal Recantos de Lugano – Sumaré/SP



Lançamento: Jun/2023

VG: R\$74,1MM

Portal Jardins de Turim - Tatuí/SP



Lançamento: Jun/2023

VG: R\$72,0MM

Portal Vila de Palermo - Tatuí/SP



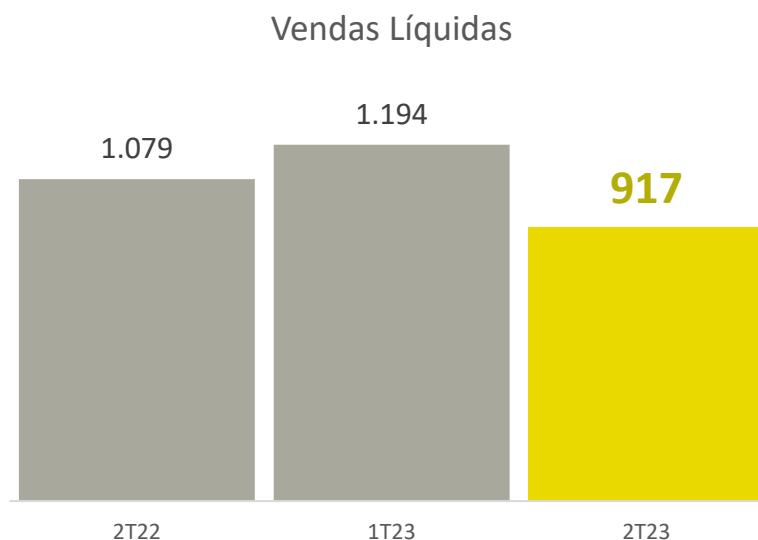
Lançamento: Jun/2023

VG: R\$24,7MM

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho
Performance operacional**Vendas**

No 2T23 registramos o número de 917 unidades vendidas, líquida de distratos, que representa R\$196 milhões em VGV, registrando uma leve redução de 4,9% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, e uma redução de 26,6% com o último trimestre.

A VSO do trimestre sofreu uma leve redução, comparada com o último trimestre (6,4 p.p), movimento natural dado o volume robusto de unidades já lançadas em 2023.



	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22
Vendas (em R\$ milhões)	196	267	206	-26,6% ▼	-4,9% ▼
Número de Unidades	917	1.194	1.079	-23,2% ▼	-15,0% ▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	214	231	191	-7,5% ▼	11,9% ▲
MG	19%	22%	18%	-327,1% ▼	149,1% ▲
SP	75%	70%	82%	493,5% ▲	-742,9% ▼
RJ	6%	8%	11%	-166,3% ▼	-527,6% ▼
VSO - vendas brutas	25%	31%	38%	-6,4 p.p ▼	-12,8 p.p ▼
VSO - vendas líquidas	21%	28%	34%	-6,4 p.p ▼	-12,5 p.p ▼

Distratos

O volume de distratos no trimestre representa 14%, tanto por unidades, quanto por valor dos contratos:

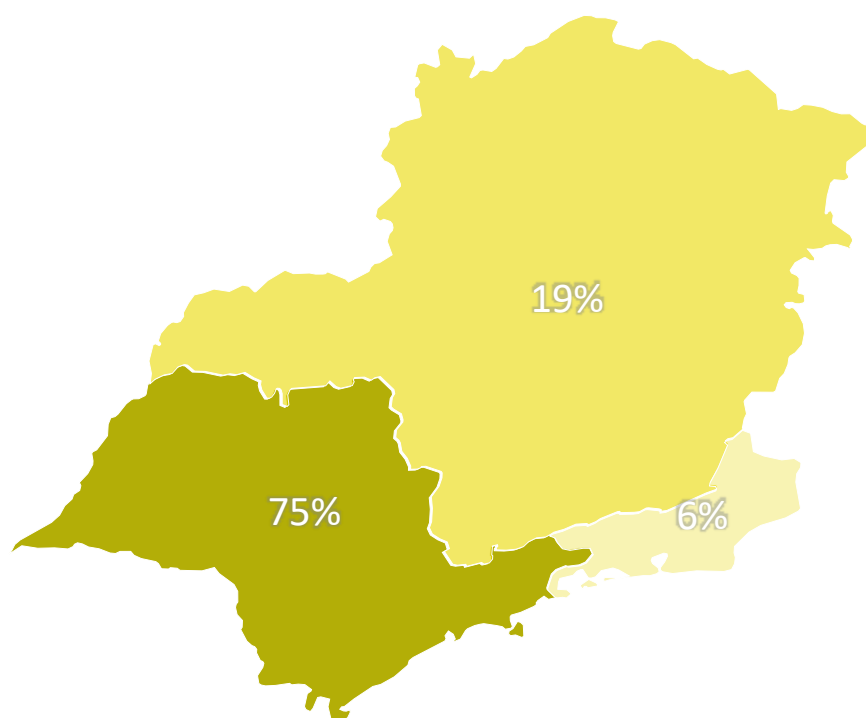
RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho

	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23		Var. 2T23 x 2T22	
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	228	301	229	-24,3%	▼	-0,4%	▼
Distratos (Valor de Contrato em R\$ milhões)	32	34	23	-6,9%	▼	39,4%	▲
Distrato / Vendas	14%	11%	10%	259,1%	▲	401,4%	▲
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	196	267	206	-26,5%	▼	-4,9%	▼

	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23		Var. 2T23 x 2T22	
Unidades Vendidas Brutas (unid.)	1.067	1.343	1.200	-20,6%	▼	-11,1%	▼
Unidades Distratadas (Unid.)	150	149	121	0,7%	▲	24,0%	▲
Distrato / Vendas	14%	11%	10%	296,4%	▲	397,5%	▲
Unidades Vendas Líquidas (Unid.)	917	1.194	1.079	-23,2%	▼	-15,0%	▼

Vendas por Estado

Das vendas realizadas no 1T23, 70% foram realizadas no Estado de São Paulo, o que, em linha com o volume de lançamentos no Estado, demonstra a consistência da estratégia da Companhia de estar cada vez mais presente na região.



RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho
Repasses

	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23		Var. 2T23 x 2T22	
VGv (R\$ milhões)	190	217	189	-12,6%	▼	0,4%	▲
Contratos	928	938	978	-1,1%	▼	-5,1%	▼

O volume de repasses apresentou redução se comparado com o 1T23, e também quando comparado o número de contratos em relação ao mesmo período do ano anterior, embora, em virtude do aumento do ticket médio, o VGv repassado está ligeiramente maior.

**Produção**

A Companhia realizou a entrega de 4 empreendimentos no segundo trimestre de 2023, totalizando 1.216 unidades, o que representou uma alta de 100,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, e uma redução de 38,8% em relação ao último trimestre.

Já o nível de produção em 2T23 apresentou queda em comparação ao mesmo período do ano anterior, bem como ao último trimestre.

	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23		Var. 2T23 x 2T22	
Unidades em Produção	7.087	7.639	7.872	-7,2%	▼	-10,0%	▼
Unidades Concluídas	2.732	2.672	704	2,2%	▲	288,1%	▲
Unidades Entregues	1.216	1.988	0	-38,8%	▼	100,0%	▲

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho
Empreendimentos entregues

Abr/2023	 PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	 PORTAL JARDIM DAS ZÍNIAS	684 unidades
Mai/2023	 PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS		312 unidades
Jun/2023	 PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR		220 unidades

Landbank

O Landbank da Companhia apresentou aumento em relação ao VGV potencial quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Todavia, houve uma leve redução quando comparado ao último trimestre.

	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23		Var. 2T23 x 2T22	
Landbank (em R\$ bilhões)	9,0	9,3	8,0	-3,2%	▼	12,5%	▲
Número de Unidades	41.465	42.657	42.728	-2,8%	▼	-3,0%	▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	217	218	187	-0,4%	▼	15,9%	▲

RELEASE | 2T23
 Comentário do Desempenho

Performance financeira

Valores expressos em milhares de reais	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 1T23	Var. 2T23 x 2T22
Receita Operacional Líquida	155.704	136.273	274.852	14,3%	▲ -43,3%
Custo Financeiro alocado ao CMV	1.719	3.397	12.174	-49,4%	▼ -85,9%
Lucro Bruto	41.727	23.417	86.481	78,2%	▲ -51,7%
%Margem Bruta	26,8%	17,2%	31,5%	961,5%	▲ -460,7%
Despesas comerciais	(18.218)	(19.527)	(24.436)	-6,7%	▼ -25,4%
Despesas comerciais / ROL	11,7%	14,3%	8,9%	-262,9%	▼ 281,0%
Despesas gerais e administrativas	(10.605)	(10.762)	(13.833)	-1,5%	▼ -23,3%
Despesas G&A / ROL	6,8%	7,9%	5,0%	-108,6%	▼ 177,8%
EBITDA	4.234	(9.938)	58.264	-142,6%	▼ -92,7%
Margem EBITDA	2,7%	-7,3%	21,2%	1001,2%	▲ -1842,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido	(12.597)	(19.603)	39.216	-35,7%	▼ -132,3%
% Margem Lucro Líquida	-8,1%	-14,4%	14,3%	629,5%	▲ -2230,0%

Receita operacional líquida e Lucro bruto

A Companhia apresentou uma receita operacional líquida do montante de R\$ 155,7 milhões, o valor representa uma redução de 43,3%, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, e um aumento de 14,3% quando comparado ao último trimestre de 2022.

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22	Var. 2T23 x 1T23
Receita Operacional Líquida Total	155.704	136.273	274.852	14,3%	▲ -43,3%
Custo dos imóveis vendidos	(113.977)	(112.856)	(188.371)	1,0%	▲ -39,5%
Lucro Bruto	41.727	23.417	86.481	78,2%	▲ -51,7%
Margem Bruta	26,8%	17,2%	31,5%	961,5%	▲ -460,7%

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22		Var. 2T23 x 2T22	
Custo Financeiro alocado ao CIV	1.719	3.397	12.174	-49,4%	▼	-85,9%	▼
% da Receita Líquida	-1,1%	-2,5%	-4,4%	138,9%	▲	332,5%	▲
Lucro Bruto com juros	41.727	23.417	86.481	78,2%	▲	-51,7%	▼
Lucro Bruto ex. juros	40.008	20.020	74.307	99,8%	▲	-46,0%	▼
Margem Bruta ex. juros (%)	25,7%	14,7%	27,0%	1100,4%	▲	-128,2%	▼

Despesas comerciais, gerais e administrativas

No 2T23 as despesas comerciais apresentaram redução de 28,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, e de 9,9% quando comparado ao último trimestre.

As despesas gerais e administrativas, apresentaram redução de 23,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e de 1,5% quando comparado ao último trimestre.

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T22		Var. 2T23 x 2T22	
Despesas comerciais	(18.218)	(19.527)	(24.436)	-6,7%	▼	-25,4%	▼
Despesas comerciais / ROL	11,7%	14,3%	8,9%	-262,9%	▼	281,0%	▲
Despesas comerciais / Vendas contratadas	6,4%	6,8%	28,0%	-45,7%	▼	-2164,9%	▼
Despesas gerais e administrativas	(10.605)	(10.762)	(13.833)	-1,5%	▼	-23,3%	▼
Despesas G&A / ROL	6,8%	7,9%	5,0%	-108,6%	▼	177,8%	▲
Despesas G&A / Vendas contratadas	3,7%	3,8%	15,9%	-5,5%	▼	-1215,3%	▼

Resultado financeiro

As despesas financeiras se apresentaram em linha, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, embora tenha havido aumento no último trimestre. Já as receitas financeiras apresentaram redução de 29,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, e se manteve em linha em relação ao último trimestre.

RELEASE | 2T23
 Comentário do Desempenho

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T23	Var. 2T23 x 2T22
Despesas financeiras	(22.986)	(11.773)	(13.141)	95,2% ▲	74,9% ▲
Receitas financeiras	9.700	9.772	13.798	-0,7% ▼	-29,7% ▼
Total	(13.286)	(2.001)	657	564,0% ▲	-2122,2% ▼

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T23	Var. 2T23 x 2T22
Resultado financeiro	(13.286)	(2.001)	657	564,0% ▲	-2122,2% ▼
Custo Financeiro alocado ao CIV	1.719	3.397	12.174	-49,4% ▼	-85,9% ▼
Total ajustado	(11.567)	1.396	12.831	-928,6% ▼	-190,1% ▼

EBITDA

O EBITDA do trimestre apresentou a redução de 18,1 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e um aumento de 10,3 p.p. se comparado com o último trimestre.

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T23	Var. 2T23 x 2T22
Lucro antes dos impostos	(9.368)	(16.582)	45.952	-43,5% ▼	-120,5% ▼
Depreciações e Amortizações	(1.403)	1.246	795	-212,6% ▼	-276,5% ▼
Resultado Financeiro	13.286	2.001	(657)	564,0% ▲	-2122,2% ▼
Encargos financeiros incluídos no CIV	1.719	3.397	12.174	-49,4% ▼	-85,9% ▼
EBITDA	4.234	(9.938)	58.264	-142,6% ▼	-92,7% ▼
Margem EBITDA	2,7%	-7,3%	21,2%	10,0 p.p. ▲	-18,4 p.p. ▼

Resultado Líquido

O Resultado Líquido do trimestre apresentou a redução de 16,5 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e um aumento de 12,1 p.p. se comparado com o último trimestre.



RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho

EMPREENDIMENTOS

(em R\$ Milhares)	2T23	1T23	2T22	Var. 2T23 x 2T23	Var. 2T23 x 2T22
Lucro (Prejuízo) Líquido	(12.597)	(19.603)	39.216	-35,7% ▼	-132,3% ▼
Margem Líquida	-8,1%	-14,4%	14,3%	6,3 p.p. ▲	-22,3 p.p. ▼

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho
ESG

Mulheres representam **38%** do quadro de funcionários e nos cargos de liderança na BRZ

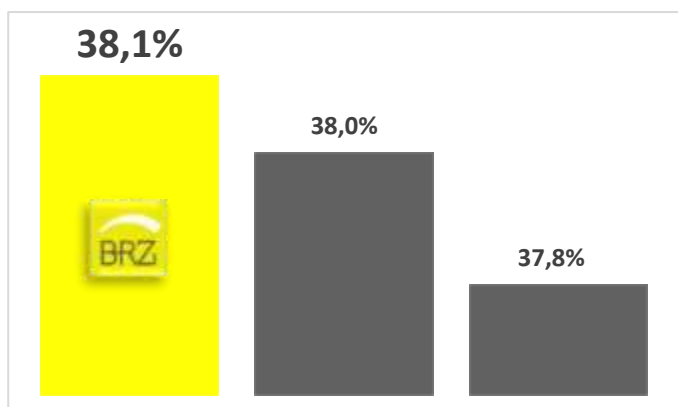
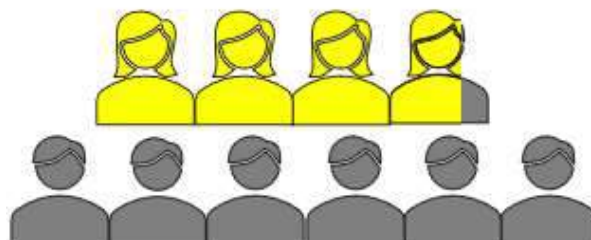
A BRZ Empreendimentos conta com 38,0% de mulheres no quadro total de funcionários, índice que se traduz na análise de lideranças da organização, onde apresenta o aumento para 38,1%.

Considerando a perspectiva do mercado de trabalho, de acordo com o estudo da Fundação

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

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

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

**Meio Ambiente**

Em 2023, a companhia adotou novas práticas e inovações sustentáveis. Foi implementado 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.



Os contratos de mão de obra terceirizada dos empreendimentos, são realizados em sua totalidade via assinatura eletrônica, através do *Vertsign*, reduzindo significativamente o volume das impressões. Com o mesmo intuito, a ficha de EPI dos colaboradores das obras passou a ser digital, através

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho

do aplicativo “Valida EPI” que armazena todas informações e regulamentações necessárias para preenchimento e acesso as planilhas de EPI.

Instituto Dona Neném

O instituto Dona Neném é uma iniciativa da BRZ Empreendimentos, que visa fomentar o desenvolvimento integral das comunidades, por meio de patrocínio ou incentivo de projetos que estejam relacionados a um ou mais dos pilares estratégicos. A instituição está presente nas regiões que amparam as obras da companhia e em demais localidades estrategicamente escolhidas por seus sócios e associados, visando gerar benefícios sociais, trabalhando e incentivando o desenvolvimento sustentável agregado a infraestrutura advinda dos empreendimentos.



Projeto: Natureza Viva - Operação Parque Limpo - Pouso Alegre - MG

RELEASE | 2T23
Comentário do Desempenho**Glossário**

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

CIV – Custo dos imóveis vendidos

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

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

DG&A - Despesas gerais e administrativas

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

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

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

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

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

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

ROL – Valor Geral de Vendas

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas – Total de vendas contratadas no período.

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

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

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

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), e por Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") no curso normal dos negócios. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 10.

2. Base de preparação e apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

As Informações contábeis intermediárias individuais foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

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.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. As políticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são consistentes com as políticas contábeis e métodos de cálculo de estimativas descritas nas Notas Explicativas nºs 3 a 7 adotados na elaboração das demonstrações financeiras anual, individual e consolidada, da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 12 de maio de 2023, exceto pelos tributos sobre a renda, os quais foram apurados em consonância com o CPC 21 (R1) / IAS 34, por meio da aplicação da alíquota efetiva anual estimada sobre o Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social do período intermediário. Essas políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente nos períodos apresentados.

Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Uma série de novas normas contábeis e alterações às normas contábeis entram em vigor para períodos anuais com início após 1º de janeiro de 2023 e sua aplicação antecipada é permitida. A Companhia e suas controladas decidiram não adotar antecipadamente qualquer nova norma contábil, alteração ou interpretação de forma antecipada na preparação dessas informações contábeis individuais e consolidadas.

Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras da companhia e suas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, exceto pelo CPC 50 – Seguros, ao qual não se espera que a referida norma tenha impacto significativo nas informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Caixa	87	98	78	84
Bancos – conta movimento	62.381	20.335	3.323	9.007
Aplicações financeiras de liquidez imediata	140.167	143.248	98.400	109.282
Total	202.635	163.681	101.801	118.373

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

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

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%).

4. 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:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Certificado de Operações estruturadas (c)	87.698	85.062	87.698	85.062
Aplicações em Debêntures (b)	34.820	43.682	34.820	43.682
Aplicações em Letras Financeiras (d)	22.748	23.575	22.748	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	-	10.918	-	10.918
Aplicações em Títulos Públicos (e)	27.294	7.757	27.294	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	75.789	-	-
Total	172.560	246.783	172.560	170.994
Circulante	27.294	86.658	27.294	10.869
Não circulante	145.266	160.125	145.266	160.125
	172.560	246.783	172.560	170.994

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

(b) A companhia realiza aplicações em Debêntures atreladas 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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022, a rentabilidade da carteira é de IPCA + 4,00% a IPCA + 8,05%.

(c) 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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022 da carteira é 100%CDI.

(d) A companhia possui aplicações em letras financeiras junto a instituições financeiras com o prazo de resgate acima de 5 anos a partir de 2030. A rentabilidade em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro 2022 destas operações é de CDI + 1,25% a.a. a CDI + 1,55% a.a.

(e) A companhia possui aplicações em títulos do Tesouro Nacional com o rendimento atrelado à Selic. Tais operações não possuem nenhuma restrição ou carência para resgate.

4.1. Aging List – data de vencimento dos títulos

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Total 30.06.2023	31.12.2022 Consolidado	31.12.2022 Controladora
Certificado de Operações estruturadas	-	87.698	-	87.698	85.062	85.062
Aplicações em Debêntures	-	362	34.458	34.820	43.682	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	-	-	22.748	22.748	23.575	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento	-	-	-	-	10.918	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	27.294	-	-	27.294	7.757	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	75.789	-
Total	27.294	88.060	57.206	172.560	246.783	170.994

4.2. Movimentação dos títulos

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Saldo inicial	246.783	70.195	170.994	70.195
Aplicações	26.752	63.168	26.752	63.168
Resgates	(100.975)	-	(25.186)	-
Saldo final	172.560	133.363	172.560	133.363

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

5. Instrumentos financeiros derivativos

A BRZ possui operações de derivativos de *Swap* 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 30 de junho de 2023, a composição dos instrumentos financeiros derivativos é a seguinte:

Tipo de Operação	Instrumento	Contratação	Ativo / Passivo	Data vencimento	Valor negociado	Ponta Ativa	Ponta Passiva	Efeito no Resultado
Swap	Letra Financeira	04/03/2021	Ativo em Pré 8,2% / Passivo em DI11	19/11/2024	7.750	9.073	10.290	(1.217)
Swap	Letra Financeira	10/02/2021	Ativo em Pré 7,5% / Passivo em DI11	10/04/2025	1.168	1.350	1.565	(215)
Swap	Letra Financeira	10/02/2021	Ativo em Pré 7,5% / Passivo em DI11	11/04/2025	7.004	8.094	9.387	(1.293)
Swap	Letra Financeira	26/02/2021	Ativo em Pré 8,9% / Passivo em DI11	25/02/2027	3.000	3.558	4.096	(538)
Total						22.075	25.338	(3.263)

6. Clientes por incorporação de imóveis

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações contábeis intermediárias, 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	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Clientes por incorporação de imóveis		169.739	212.714	33.979	37.591
Perda estimada na realização de créditos	6.3	(37.932)	(30.775)	(21.333)	(20.157)
Atualização monetária de parcela de clientes		43.871	40.713	29.861	29.093
Ajuste a valor presente - ativo		(3.949)	(9.409)	-	-
Contas a receber por prestação de serviços (a)		3.170	-	3.170	-
Outras contas a receber		1.541	-	1.431	-
Total	6.1	176.440	213.243	47.108	46.527
Circulante		95.704	120.132	39.261	23.679
Não circulante		80.736	93.111	7.847	22.848

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

6.1. Aging List

Em 30 de junho 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:

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

A vencer	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Até 90 dias	18.796	52.850	6.529	3.402
de 91 a 180 dias	18.118	16.402	7.702	3.446
de 181 a 270 dias	18.193	12.347	7.330	2.931
de 271 a 360 dias	17.315	13.009	7.210	2.930
Acima de 360 dias	80.736	93.111	7.847	22.848
Total a vencer	6.2	153.158	36.618	35.557

Vencidos	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Até 30 dias	1.567	2.820	477	917
de 31 a 60 dias	1.000	2.026	368	645
de 61 a 90 dias	956	1.425	359	630
de 91 a 120 dias	835	1.436	343	639
de 121 a 180 dias	1.733	2.795	726	1.099
Acima de 180 dias	17.191	15.022	8.217	7.040
Total vencido	23.282	25.524	10.490	10.970
Total a receber	176.440	213.243	47.108	46.527

6.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Até 1 ano	72.422	94.608	28.771	12.709
Até 2 anos	40.256	47.588	1.322	11.773
Até 3 anos	17.319	17.451	2.708	3.924
Até 4 anos	12.085	12.109	2.055	2.333
Após 4 anos	11.076	15.963	1.762	4.818
Total	153.158	187.719	36.618	35.557

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não constituíram provisão para distrato de clientes por não haver risco de realização dos saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias, uma vez que existe um curto período entre o início do registro das vendas e a assinatura da demanda mínima junto à Caixa Econômica Federal (CEF).

6.3. 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 28. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Saldo Inicial	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(14.435)
Adições	(9.365)	(6.103)	(2.353)	(4.181)
Reversões	2.208	1.895	1.177	668
Saldo final	(37.932)	(27.014)	(21.333)	(17.948)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	7.157	4.209	1.176	3.513

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

7. Estoques

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Imóveis em construção (a)	93.813	87.734	-	-
Estoque de terrenos (b)	12.254	16.739	12.082	15.166
Imóveis concluídos (c)	530	463	233	330
Encargos financeiros capitalizados	707	1.353	6	9
Total	107.304	106.289	12.321	15.505
Circulante	100.030	94.734	5.047	3.950
Não circulante	7.274	11.555	7.274	11.555
	107.304	106.289	12.321	15.505

(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 30 de junho de 2023, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$20.509 (R\$18.349 em 31 de dezembro 2022) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2022) na sua controladora (Nota 15).

8. Outros créditos a receber

O saldo de outros créditos a receber é composto por:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Outros créditos a receber (a)	56.364	56.362	56.364	56.362
Créditos com partes relacionadas (NE 9)	42.628	39.887	-	-
Total	98.992	96.249	56.364	56.362
Circulante	48.266	39.887	5.638	-
Não Circulante	50.726	56.362	50.726	56.362
Total	98.992	96.249	56.364	56.362

a) Outros créditos a receber

Em 14 de julho de 2022, a BRZ realizou alienação da totalidade de suas cotas de duas de suas Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), que possuía 100% destes investimentos. A SPE MG 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 25.839 e a SPE MG 03 empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 30.523, totalizando o montante de R\$ 56.362, ambas transações não possuem prazo de vencimento e também não há incidência de juros sobre a operação.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

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

As SPEs foram adquiridas por Partes Relacionadas que fazem parte do quadro acionário da Companhia. O valor da venda foi equivalente ao valor contábil dos investimentos na data da transação.

9. Partes relacionadas

9.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado	
	30.06.2023	30.06.2022
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.359	1.290
Honorários dos conselheiros	372	356
Outros benefícios de curto prazo	126	127
Total	1.857	1.773

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

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

9.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Créditos com SCPs	42.628	39.887	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 8)	56.364	56.362	56.364	56.362
Total ativo com partes relacionadas	98.992	96.249	56.364	56.362
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	-	-	179.924	159.367

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

(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.

10. Participações Societárias

A movimentação dos investimentos no final do período findo em 30 de junho de 2023 está assim apresentada:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Controlada	Part. (%)	31.12.2022	Aportes	Dividendos/	Equivalência Patrimonial	30.06.2023
PORTAL PRIMAVERA	91%	803	-	-	(32)	771
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	(345)	-	-	(43)	(388)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.097	-	-	(26)	2.071
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.215	-	-	11	2.226
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.190	-	-	(31)	1.159
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	359	-	-	-	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	(103)	-	-	(93)	(196)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.127	-	-	32	3.159
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.556	1	-	87	1.644
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	406	1	-	84	491
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(393)	1	-	152	(240)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.406	-	-	91	5.497
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.107	-	-	192	12.299
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.466	1	-	(92)	6.375
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.450	1	-	37	1.488
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	883	-	-	106	989
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.073	-	-	755	9.828
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.123	1	-	174	9.298
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.686	-	-	65	4.751
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	16.175	-	-	3.274	19.449
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.554	-	-	(131)	4.423
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.596	-	(1)	(121)	10.474
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.920)	-	-	(68)	(8.988)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	10.456	-	-	(1.953)	8.503
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.602	-	-	(63)	5.539
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	936	-	-	(450)	486
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	2.870	-	-	(261)	2.609
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.538	-	-	(950)	2.588
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(273)	-	-	5.121	4.848
PORTAL VILA JARDIM	100%	(2.957)	-	-	(717)	(3.674)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	4.153	-	-	(847)	3.306
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	2.349	-	-	(5.708)	(3.359)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	7.701	-	-	(1.891)	5.810
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.438	-	-	(158)	8.280
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	16.402	-	-	(2.723)	13.679
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	339	1	-	(501)	(161)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	62	-	(1)	(4)	57
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%	1.038	-	-	(3.901)	(2.863)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	3.963	1	-	361	4.325
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	(329)	-	-	158	(171)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	10	-	-	(1)	9
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	12	-	-	847	859
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	1.816	-	-	2.202	4.018
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.584	-	-	(2.174)	410
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(985)	-	-	165	(820)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	16.092	-	-	(1.262)	14.830
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	720	-	-	(1.998)	(1.278)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.349	-	-	(485)	7.864
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	21.441	-	-	(1.780)	19.661
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	15.642	-	-	(7.198)	8.444
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	11.671	-	-	1.526	13.197
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	4.542	-	-	5.120	9.662
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	4.190	-	-	7.488	11.678
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	551	1	-	2.269	2.821
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	2.175	-	-	3.375	5.550
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	934	-	-	1.743	2.677
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	-	1	-	4.079	4.080
CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA	74%	-	-	(1)	-	(1)
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	-	-	-	(7)	(7)
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	-	-	-	1.029	1.029
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	-	-	-	137	137
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	-	-	-	750	750
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	-	-	-	2.272	2.272
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	-	-	-	1.770	1.770
PORTAL VILA DA SERRA	100%	-	-	-	(673)	(673)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	-	-	-	1.297	1.297
Total		236.543	10	(3)	10.427	246.977

Investimentos	269.796
Passivo a descoberto - investimentos	(22.819)
Total	246.977

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Controladas	Participação	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	30/06/2022
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	100%	-	8.224	-	22.299	30.523
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	100%	-	8.276	-	17.563	25.839
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	10.257	-	-	5.113	15.370
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	3.416	9.754	-	(637)	12.533
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	4.032	-	(222)	8.609	12.419
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	(2.084)	16.347	-	(2.996)	11.267
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	682	3.454	-	6.111	10.247
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	1.315	2.538	-	6.211	10.064
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	2.898	30	-	5.885	8.813
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	14.856	-	(11.070)	4.991	8.777
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	556	10.854	-	(3.178)	8.232
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	14.416	-	(11.936)	5.515	7.995
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	2.973	1.135	-	3.673	7.781
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	(2.794)	6.530	-	4.042	7.778
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.047	10.209	-	(6.514)	7.742
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	11.536	-	(1.720)	(2.277)	7.539
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	100%	7.534	-	-	(95)	7.439
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	100%	5.499	-	-	116	5.615
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	(75)	2.769	-	2.674	5.368
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	100%	4.682	-	-	450	5.132
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	6.165	-	(3.067)	1.544	4.642
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	1.909	4	-	2.300	4.213
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	5.243	-	(207)	(934)	4.102
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	10	-	3.767	3.777
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	100%	3.314	-	-	25	3.339
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	5.233	-	(2.672)	539	3.100
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	9.382	-	(1.628)	(4.937)	2.817
OUTRAS	50% - 100%	28.876	-	(16.779)	(7.830)	4.267
Total		143.868	80.134	(49.301)	72.029	246.730

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Abaixo os saldos patrimoniais e de resultado das controladas:

Saldos em 30/06/2023		Balanço Patrimonial					Demonstração de Resultado	
Controlada	Part. (%)	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante		Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	-	3.522	-	2.677	845	1	(35)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	305	4.721	-	5.457	(431)	12	(47)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	-	4.205	-	63	4.142	2	(52)
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	163	3.112	-	1	3.274	10	16
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	140	3.254	-	1.076	2.318	7	(61)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	202	1.748	-	1.232	718	8	-
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	198	1.472	-	1.958	(288)	13	(136)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	543	6.030	-	255	6.318	28	64
PORTAL DOS RUBIS	90%	384	4.991	-	3.548	1.827	13	97
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	112	1.128	8	662	570	3	98
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	284	6.476	-	7.027	(267)	14	169
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	255	12.027	14	1.274	10.994	13	183
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	151	13.073	57	83	13.084	3	204
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	47	6.954	161	58	6.782	2	(98)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	652	2.354	109	709	2.188	22	55
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	301	2.531	57	1.598	1.177	18	126
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.303	10.825	284	144	11.700	31	899
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	6.008	6.926	-	1.865	11.069	174	208
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	-	6.726	-	1.070	5.656	71	77
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	8.283	25.986	5.632	853	27.784	23.512	4.677
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.187	4.319	1.056	27	4.423	366	(131)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	501	10.742	761	8	10.474	48	(121)
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	133	1.559	582	10.098	(8.988)	132	(68)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	1.716	8.850	1.479	584	8.503	1.031	(1.953)
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	396	6.255	1.095	17	5.539	48	(63)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	269	1.988	228	1.543	486	93	(451)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	877	2.481	526	223	2.609	186	(261)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	2.874	9.075	8.686	675	2.588	3.976	(950)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	10.290	9.337	10.160	4.619	4.848	18.911	5.121
PORTAL VILA JARDIM	100%	1.707	1.679	196	6.864	(3.674)	436	(717)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	6.479	15.103	17.388	888	3.306	3.047	(847)
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	5.680	2.842	10.406	1.475	(3.359)	1.715	(5.709)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	7.678	13.933	14.731	1.070	5.810	9.992	(1.891)
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	444	9.026	1.068	122	8.280	81	(158)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	13.052	9.851	8.687	537	13.679	9.728	(2.723)
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	1.215	2.164	1.034	2.506	(161)	210	(501)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.130	-	3.339	1.734	57	3	(4)
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	3.752	4.401	3.560	7.456	(2.863)	358	(3.901)
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	18.045	9.531	20.923	2.328	4.325	14.881	361
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	10.798	2.766	6.357	7.378	(171)	6.413	158
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	81	9	-	(1)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	7.530	1.700	3.896	4.475	859	7.112	847
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	11.360	6.745	14.087	-	4.018	15.248	2.201
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.648	4.170	5.119	1.289	410	464	(2.175)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	14.921	5.764	19.426	2.079	(820)	10.204	165
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	3.951	21.442	1.561	9.002	14.830	4.113	(1.262)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	2.038	5.671	1.653	7.334	(1.278)	1.930	(1.998)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	1.031	7.742	891	18	7.864	44	(485)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	1.785	24.985	1.099	6.010	19.661	656	(1.780)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	4.789	15.057	8.361	3.041	8.444	1.706	(7.198)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	2.153	14.687	2.986	657	13.197	17.931	1.526
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	7.793	3.129	-	1.260	9.662	25.090	5.120
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	3.998	11.842	3.752	410	11.678	28.218	7.488
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	6.628	3.521	5.449	1.879	2.821	13.454	2.269
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	10.434	4.488	5.380	3.992	5.550	15.873	3.375
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	10.688	6.570	14.581	-	2.677	7.804	1.713
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	14.615	2.436	11.213	1.758	4.080	12.899	4.079
CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA	74%	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	1.294	-	-	1.301	(7)	-	(6)
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	2.629	797	-	2.397	1.029	1.453	1.029
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	5.198	81	4.644	498	137	878	137
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	5.217	584	4.181	870	750	2.218	750
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	9.182	1.085	5.399	2.596	2.272	6.720	2.272
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	4.736	8.287	9.434	1.819	1.770	11.128	1.769
PORTAL VILA DA SERRA	100%	2.873	1.682	4.136	1.092	(673)	2.375	(673)
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	4.691	6.160	9.554	-	1.297	6.473	1.296
Total		253.826	412.588	255.386	135.620	275.408	289.603	12.093

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

11. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	30.06.2023
Custo										
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	1	-	-	1.090
Máquinas e equipamentos	10%	1.804	70	-	-	1.874	6	14	(50)	1.844
Móveis e utensílios	10%	1.692	140	-	(3)	1.829	179	-	(64)	1.944
Veículos	20%	363	-	-	(1)	362	2	-	(181)	183
Computadores	20%	2.247	97	-	(5)	2.339	251	-	(28)	2.562
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.865	-	2.159	(517)	19.507	647	-	(10.577)	9.577
Aeronave	10%	2.410	-	-	(1.300)	1.110	-	(14)	(1.095)	1
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		4.455	-	-	(1.668)	2.787	201	-	(1.256)	1.732
Estandes em construção		626	1.576	(2.159)	(12)	31	758	-	(174)	615
Total custo		32.337	2.098	-	(3.507)	30.928	2.045	-	(13.425)	19.548
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(75)	-	-	(679)
Máquinas e equipamentos	10%	(422)	(160)	-	-	(582)	(80)	-	1	(661)
Móveis e utensílios	10%	(397)	(170)	-	-	(567)	(87)	-	5	(649)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)	(214)	-	4	(1.647)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)	(713)	-	10.103	(2.685)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(10)	-	526	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)	(282)	-	1.201	(1.374)
Total depreciação acumulada		(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)	(1.467)	-	12.021	(7.878)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496	578	-	(1.404)	11.670

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	30.06.2023
Custo										
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	1	-	-	1.090
Máquinas e equipamentos	10%	1.559	48	-	(1)	1.606	4	14	-	1.624
Móveis e utensílios	10%	1.507	126	-	(1)	1.632	182	-	(28)	1.786
Veículos	20%	363	-	-	(2)	361	2	-	(180)	183
Computadores	20%	2.198	42	-	(2)	2.238	236	-	-	2.474
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.835	58	2.100	(517)	19.476	560	-	(10.572)	9.464
Aeronave	10%	2.409	-	-	(1.300)	1.109	-	(14)	(1.095)	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		3.415	-	-	(1.339)	2.076	-	-	(1.149)	927
Estandes em construção		536	1.576	(2.100)	-	12	498	-	(17)	493
Total custo		30.697	2.065	-	(3.163)	29.599	1.483	-	(13.041)	18.041
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(75)	-	-	(679)
Máquinas e equipamentos	10%	(385)	(147)	-	-	(532)	(66)	-	-	(598)
Móveis e utensílios	10%	(371)	(159)	-	-	(530)	(76)	-	-	(606)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(995)	(420)	-	-	(1.415)	(205)	-	-	(1.620)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)	(683)	-	10.096	(2.545)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(10)	-	526	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		(2.159)	(490)	-	837	(1.812)	(98)	-	1.093	(817)
Total depreciação acumulada		(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)	(1.219)	-	11.896	(7.048)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874	264	-	(1.145)	10.993

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

11.1. Direito de uso de Arrendamentos

Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Saldo Inicial	494	1.885	264	1.256
Adições de direito de uso	226	-	-	-
Baixas de direito de uso	(1.256)	(787)	(1.149)	(725)
Amortização	(282)	(88)	(98)	-
Baixa de amortização	1.176	-	1.093	110
Saldo Ativo de Arrendamento	358	1.010	110	641

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Saldo Inicial	556	1.944	305	1.292
Adições de passivo de arrendamento	226	396	-	417
Baixas de passivo de arrendamento	(62)	-	(63)	-
AVP apropriado	15	44	4	25
Amortização de arrendamentos a pagar	(333)	(1.263)	(116)	(1.013)
Saldo do Passivo de Arrendamento	402	1.121	130	721

	Passivo de arrendamento			
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Circulante	364	491	127	282
Não Circulante	38	65	3	22
Total	402	556	130	304

Vencimento das prestações	Consolidado	Controladora
2023	294	110
2024	92	20
2025	16	0
Valores não descontados	402	130
Saldo em 30.06.2023	402	130

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

Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma (a)	(11.512)	(1.013)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

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

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

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

12. Intangível

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

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	30.06.2023
Custo								
Licença de Uso Software	20%	9.191	4.116	-	13.307	1.769	-	15.076
Total custo		9.191	4.116	-	13.307	1.769	-	15.076
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(1.970)	(747)	-	(2.717)	(1.182)	-	(3.899)
Total de amortização acumulada		(1.970)	(747)	-	(2.717)	(1.182)	-	(3.899)
Total do intangível líquido		7.221	3.369	-	10.590	587	-	11.177

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30.06.2023			31.12.2022
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	107.254	107.254	214.508	206.999
(-) custo de captação				(1.041)	(2.254)	(3.295)	(4.336)
Total de debêntures				106.213	105.000	211.213	202.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2024	8,91%	132.552	-	132.552	203.716
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	93.865	93.865	87.832
Total				238.765	198.865	437.630	494.211

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30.06.2023			31.12.2022
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	107.254	107.254	214.508	206.999
(-) custo de captação				(1.041)	(2.254)	(3.295)	(4.336)
Total de debêntures				106.213	105.000	211.213	202.663
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	93.865	93.865	87.529
Total				106.213	198.865	305.078	290.192

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Saldo inicial	494.211	535.157	290.192	291.838
Captações	87.902	181.293	-	417
Encargos financeiros provisionados	27.506	35.650	19.406	10.843
Amortização do custo na captação de recursos	1.200	2.388	1.200	2.388
Pagamento de principal	(167.224)	(107.204)	-	(16.516)
Pagamento de encargos financeiros	(5.965)	(42.470)	(5.720)	(9.782)
Saldo final	437.630	604.814	305.078	279.188

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Custos com encargos financeiros	24	5.116	12.174	-	403
Despesas financeiras	25	24.237	22.835	20.608	12.786
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	7	(647)	3.029	(2)	42
Total de alocação dos encargos financeiros		28.706	38.038	20.606	13.231

13.1. Debêntures

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

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

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

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

	Amortização		Custo de captação		Total
	1 ano	2 anos	1 ano	2 anos	
341ª Emissão	107.254	107.254	(1.041)	(2.254)	211.213

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

13.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal (CEF) disponibiliza à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 30 de junho de 2023, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um curto intervalo de tempo.

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

As despesas financeiras dos financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas. Os financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

13.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 30 de junho de 2023, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Total
Quirografia	211.213	132.519	93.865	437.597
Total (*)	211.213	132.519	93.865	437.597

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

13.4. Obrigações contratuais

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

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas estão adimplentes com todas as obrigações contratuais financeiras (*covenants*) dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

14. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Fornecedores nacionais	33.095	21.612	878	736
Total de fornecedores – circulante	33.095	21.612	878	736

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

15. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Adiantamento por recebimentos	323	338	259	273
Adiantamentos por permutas (a)	66.372	18.349	-	-
Total Adiantamento de clientes - circulante	66.695	18.687	259	273

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

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

16. Imóveis a pagar

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Obrigações por compra de terrenos	64.832	78.726	15.010	18.949
Ajuste a valor presente - terrenos	(4.260)	(931)	-	-
Total de imóveis a pagar	60.572	77.795	15.010	18.949
Circulante	35.056	52.857	1.300	3.707
Não circulante	25.516	24.938	13.710	15.242
	60.572	77.795	15.010	18.949

17. Obrigações sociais e trabalhistas

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Salários e ordenados	2.452	1.942	-	-
Encargos sociais	1.907	1.382	1.031	526
Provisão de férias, 13º salário e encargos	9.570	6.143	5.314	3.206
Outros	599	966	-	176
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	14.528	10.433	6.345	3.908

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

18. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
RET Corrente	-	4.107	-	-
PIS e COFINS a recolher	16	149	16	149
Impostos Retidos de Terceiros	642	868	27	102
Passivo fiscal corrente (circulante)	658	5.124	43	251

19. Passivos e (Ativos) diferidos

O saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos cujo fato gerador ocorre apenas no recebimento dos valores relacionados a venda de unidades de incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
RET Diferido	12.710	10.594	2.356	1.980
PIS e COFINS diferidos	2.046	2.117	234	235
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(748)	(2.425)	(1.803)	(3.522)
Contribuição social diferida (CSLL)	(50)	(28)	(625)	(625)
Passivo (Ativo) fiscal diferido (não circulante)	13.958	10.258	162	(1.932)
Passivo fiscal diferido	16.602	14.623	2.806	2.433
Ativo fiscal diferido	2.644	4.365	2.644	4.365
Saldo líquido	13.958	10.258	162	(1.932)

20. Provisão para riscos

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

	31.12.2021	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2022	Adições	Pagamentos	Reversões	Saldo Final 30.06.2023
Consolidado								
Cíveis	139	371	(35)	475	377	-	(121)	731
Trabalhistas	1.491	791	(580)	1.702	453	(59)	(125)	1.971
Tributárias	4.406	1.802	(400)	5.808	-	-	-	5.808
Total	6.036	2.964	(1.015)	7.985	830	(59)	(246)	8.510
Controladora								
Cíveis	94	301	(55)	340	118	(1)	(104)	353
Trabalhistas	1.209	283	(4)	1.488	136	(20)	(73)	1.531
Tributárias	3.925	524	(416)	4.033	-	-	-	4.033
Total	5.228	1.108	(475)	5.861	254	(21)	(177)	5.917

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

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

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia mensurou e reconheceu provisões para as contingências em montante estimado do valor da obrigação e que refletem a saída de recursos esperada.

A Companhia e suas controladas está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 junho de 2023, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$4.718 (2022: R\$1.325). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

O saldo de depósitos judiciais da Companhia é de R\$257 do Consolidado (R\$2022: R\$167) e R\$145 na Controladora (2022: R\$114).

21. Provisão para garantias

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Provisão para garantias	10.142	11.458	409	1.086
Total de provisão para garantias	10.142	11.458	409	1.086
Circulante	4.970	3.891	409	1.086
Não circulante	5.172	7.567	-	-
	10.142	11.458	409	1.086

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Saldo inicial	11.458	9.149	1.086	3.364
Provisões	2.235	3.007	-	106
Reversões	(48)	(232)	-	-
Pagamentos	(3.503)	(2.065)	(677)	(1.445)
Saldo final	10.142	9.859	409	2.025

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

22. Patrimônio Líquido**22.1. Capital Social**

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

	30.06.2023 e 31.12.2022	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

22.2. 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 –e:

- 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% dividendos sobre o resultado. 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.

22.3. Resultado por ação

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

	Consolidado			
	Semestre findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Resultado básico e diluído por ação (a):				
Lucro (Prejuízo) líquido do período	(32.200)	35.357	(12.597)	39.216
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000	15.000	15.000
Resultado (Prejuízo) básico e diluído por ação (a):	(2,15)	2,36	(0,84)	2,61

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

22.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2023 a 30.06.2023	01.01.2022 a 31.12.2022
Dividendos pagos antecipadamente	16.876	13.085
	01.01.2023 a 30.06.2023	01.01.2022 a 31.12.2022
Dividendos pagos antecipadamente	16.876	13.085
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Dividendos antecipados por ação	1,13	0,87

22.5. Transações com acionistas não controladores

No ano de 2022, a empresa alocou saldos do Patrimônio Líquido das Sociedades em Conta de Participação (SCPs) no grupo de débitos com controladas. Essa alocação foi realizada em SCPs já concluídas que, após análise da administração, não se espera que gerem resultados significativos para que haja proporcionalização da participação dos sócios.

23. Receita líquida

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

	Consolidado				Controladora			
	Semestre findo em		Trimestre findo em		Semestre findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Receita por incorporação imobiliária	299.446	384.463	160.514	230.750	352	8.688	352	2.794
Receita por permuta	10.598	18.342	2.130	8.592	-	(1.963)	(176)	(495)
Receita por prestação de serviços	8.509	51.667	3.437	51.667	8.509	-	3.437	-
Receita por atualização monetária	1.292	18.660	794	17.697	-	250	-	146
Receita bruta total	319.845	473.132	166.875	308.706	8.861	6.975	3.613	2.445
Impostos sobre vendas	(7.078)	(10.162)	(3.708)	(7.035)	(1.131)	(481)	(499)	(417)
Distratos	(23.583)	(31.298)	(8.070)	(25.286)	-	(1.683)	-	(1.437)
Ajuste a valor presente	2.793	(3.272)	607	(1.533)	-	365	-	18
Receita líquida	291.977	428.400	155.704	274.852	7.730	5.176	3.114	609

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. A Companhia utilizou uma taxa a média de desconto de contas a receber de 4,17% a.a., sendo uma taxa de mercado para títulos de dívida semelhantes.

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

23.1. 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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	1.677.620	559.961	-	-
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	1.277.600	371.507	352	5.042
Receita de Vendas apropriadas	1.301.183	402.805	352	6.725
Distratos - receitas estornadas	(23.583)	(31.298)	-	(1.683)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	376.437	188.454	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(1.185.950)	(435.996)	(4.708)	(11.617)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(936.531)	(316.305)	(4.708)	(11.617)
Custos de construção incorridos	(932.306)	(329.753)	(4.708)	(14.957)
Encargos financeiros apropriados	(21.512)	(13.200)	-	(538)
Distratos - custo de construção	16.897	25.622	-	3.743
Distratos - encargos financeiros	390	1.026	-	135
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(249.419)	(119.691)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	127.018	68.763	-	-

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

24. Custos e despesas por natureza

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

	Consolidado				Controladora			
	Semestre findo em		Trimestre findo em		Semestre findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Custos de terrenos, construção e manutenção	(125.818)	(182.214)	(58.496)	(115.876)	8.456	11.952	6.471	8.367
Consultorias e serviços	(57.198)	(73.830)	(32.903)	(41.831)	(8.039)	(12.011)	(4.219)	(6.406)
Salários, encargos e benefícios	(37.326)	(47.553)	(19.496)	(24.619)	(17.821)	(18.803)	(9.432)	(8.814)
Utilidades (água, energia e outros)	(11.597)	(12.806)	(6.038)	(6.679)	(4.642)	(6.611)	(2.690)	(3.328)
Comissões, marketing e publicidade	(20.799)	(27.836)	(9.712)	(18.269)	(3.847)	(4.239)	(1.826)	(2.670)
Aluguel	(11.512)	(17.735)	(6.069)	(9.975)	(1.013)	(1.859)	(605)	(759)
Encargos financeiros	(5.116)	(12.174)	(1.719)	(9.655)	-	(403)	-	(238)
Despesas tributárias	(1.383)	(710)	(663)	(216)	(192)	(676)	(77)	(190)
Depreciação e amortização	(2.649)	(1.998)	(1.403)	(458)	(2.401)	(1.766)	(1.262)	(413)
Outras	(12.547)	(3.151)	(6.301)	938	(2.218)	(1.469)	(1.527)	(297)
Total de custos e despesas	(285.945)	(380.007)	(142.800)	(226.640)	(31.717)	(35.885)	(15.167)	(14.748)
Classificados como:								
Custo dos imóveis vendidos	(226.833)	(316.305)	(113.977)	(188.371)	(4.708)	(11.617)	(832)	(2.850)
Despesas gerais e administrativas	(21.367)	(27.428)	(10.605)	(13.833)	(18.801)	(16.502)	(10.005)	(7.954)
Despesas comerciais	(37.745)	(36.274)	(18.218)	(24.436)	(8.208)	(7.766)	(4.330)	(3.944)
Total de custos e despesas	(285.945)	(380.007)	(142.800)	(226.640)	(31.717)	(35.885)	(15.167)	(14.748)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

25. Resultado financeiro

	Consolidado				Controladora			
	Semestre findo em		Trimestre findo em		Semestre findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Despesas financeiras								
Juros pagos a fornecedores	(311)	(236)	(182)	(153)	(99)	(42)	(49)	(25)
Despesas bancárias	(934)	(534)	(226)	623	(835)	(189)	(81)	(85)
Juros e encargos sobre debêntures	(14.358)	(22.835)	(6.483)	(12.786)	(14.358)	(22.835)	(8.206)	(12.786)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.879)	-	(6.974)	-	(6.250)	-	(3.345)	-
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(1.270)	-	(800)	-	(1.270)	-	(800)
Outras despesas financeiras	(9.277)	(377)	(9.121)	(25)	(9.273)	13	(9.119)	150
Total de despesas financeiras	(34.759)	(25.252)	(22.986)	(13.141)	(30.815)	(24.323)	(20.800)	(13.546)
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	13.859	19.986	6.931	10.935	12.175	14.976	6.007	8.304
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	410	-	385	-	410	-	385	-
Receitas de correção monetária	3.969	6.756	1.542	2.683	1.217	5.159	181	2.040
Outras receitas financeiras	1.234	282	842	180	315	84	205	51
Total de receitas financeiras	19.472	27.024	9.700	13.798	14.117	20.219	6.778	10.395
Total de receitas e despesas financeiras	(15.287)	1.772	(13.286)	657	(16.698)	(4.104)	(14.022)	(3.151)

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\$5.042 em 30 de junho de 2023, para o consolidado (R\$12.174 em 2022) e R\$0 em 30 de junho de 2023 (R\$403 em 2022), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

26. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 30 de junho de 2023 e 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado				Controladora			
	Semestre findo em		Trimestre findo em		Semestre findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(25.950)	45.407	(9.368)	45.952	(34.394)	32.653	(12.811)	37.336
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	8.823	(15.438)	3.185	(15.624)	11.694	(11.102)	4.356	(12.694)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:								
Equivalência patrimonial	-	-	-	-	(10.427)	(72.029)	(16.760)	(57.588)
Patrimônios de afetação (*)	(5.500)	(7.406)	(2.936)	(4.383)	(7)	(97)	(7)	(97)
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(8.823)	15.438	(3.185)	15.624	(1.260)	83.228	12.404	70.379
Outras (adições) exclusões permanentes	(750)	(2.644)	(293)	(2.353)	(4)	214	3	(19)
Despesa no resultado	(6.250)	(10.050)	(3.229)	(6.736)	(4)	214	(4)	(19)
Corrente	(6.250)	(10.474)	(3.229)	(6.736)	(4)	(97)	(4)	(19)
Diferido	-	424	-	-	-	311	-	-
	(6.250)	(10.050)	(3.229)	(6.736)	(4)	214	(4)	(19)
Alíquota efetiva	24,1%	22,1%	34,5%	14,7%	0,0%	0,7%	0,0%	0,1%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Saldo passivo:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Imposto de renda (IRPJ)	237	157	-	-
Contribuição social (CSLL)	117	69	-	-
Imposto de renda e contribuição social passivos	354	226	-	-

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

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

27. Outras despesas

	Consolidado				Controladora			
	Semestre findo em		Trimestre findo em		Semestre findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Despesas com Pesquisa de Projetos	(4.985)	-	(2.988)	-	(4.985)	-	(4.963)	-
Despesas com manutenção de obras	(5.597)	-	(4.441)	-	(537)	-	(537)	-
Despesas de provisão com contingências	(545)	(463)	(168)	(417)	(76)	(519)	-	(474)
Baixas de Imobilizado	(96)	-	(96)	-	-	-	-	-
Outras despesas	(954)	(1.053)	(232)	(951)	-	(997)	-	(922)
Outras despesas	(12.177)	(1.516)	(7.925)	(1.368)	(5.598)	(1.516)	(5.500)	(1.396)

28. 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.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

29. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros**29.1. 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

Consolidado	30.06.2023		31.12.2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	337.900	337.900	329.827	329.827
- Clientes por incorporação de imóveis	176.440	176.440	213.243	213.243
- Caixa e bancos	62.468	62.468	20.335	20.335
- Outros créditos a receber	98.992	98.992	96.249	96.249
Valor justo por meio do resultado - VJR	312.727	312.727	390.031	390.031
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras (a)	140.167	140.167	143.248	143.248
- Títulos e valores e mobiliários (a)	172.560	172.560	246.783	246.783
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	531.699	531.699	594.174	594.174
- Empréstimos (a)	437.630	437.630	494.211	494.211
- Arrendamentos (b)	402	402	556	556
- Fornecedores (a)	33.095	33.095	21.612	21.612
- Imóveis a pagar (a)	60.572	60.572	77.795	77.795
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.263	3.263	3.673	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos (b)	3.263	3.263	3.673	3.673

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Controladora	30.06.2023		31.12.2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	106.873	106.873	111.896	111.896
- Clientes por incorporação de imóveis	47.108	47.108	46.527	46.527
- Caixa e bancos	3.401	3.401	9.007	9.007
- Outros créditos a receber	56.364	56.364	56.362	56.362
Valor justo por meio do resultado - VJR	270.960	270.960	390.031	390.031
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras (a)	98.400	98.400	109.281	109.281
- Títulos e valores e mobiliários (a)	172.560	172.560	170.994	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	501.020	501.020	594.174	594.174
- Empréstimos (a)	305.078	305.078	290.192	290.192
- Arrendamentos (b)	130	130	304	304
- Débitos com partes relacionadas (a)	179.924	179.924	159.367	159.367
- Fornecedores (a)	878	878	736	736
- Imóveis a pagar (a)	15.010	15.010	18.949	18.949
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.263	3.263	3.673	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos (b)	3.263	3.263	3.673	3.673

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

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

29.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

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

- Risco de crédito (veja 28.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 28.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 28.2 (iv)).

i. 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.

ii. Risco de crédito

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

- Clientes por incorporação de imóveis: para mitigar este risco, a Companhia adota critérios de avaliação na aceitação de clientes, análise de crédito e o estabelecimento de limites de crédito individuais para cada cliente. Estes recebíveis são garantidos substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 7.7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

- b. Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de rating 'A').

iii. *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.

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.

30.06.2023	Consolidado				
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	556.300	132.552	-	263.572	160.176
Fornecedores	33.095	33.095	-	-	-
Imóveis a pagar	60.572	5.839	29.217	6.422	19.094
Arrendamentos	402	61	303	38	-

30.06.2023	Controladora				
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	423.748	-	-	263.572	160.176
Fornecedores	878	878	-	-	-
Imóveis a pagar	15.010	217	1.083	3.402	10.308
Arrendamentos	130	21	106	3	-

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

Conforme apresentado na nota explicativa nº 13.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários "CRI", cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. *Risco de mercado*

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

A Companhia está sujeita a riscos do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

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

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

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

Ativos expostos	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	31.098	-	-	-	37.608
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	27.343	34.826
Clientes por incorporação de imóveis	-	58.786	89.507	-	42.413
Total	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847

Passivo exposto	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Empréstimos, financiamentos e debêntures	93.865	-	-	-	211.213
Total	93.865	-	-	-	211.213

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2023.

Cenário I: Provável

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

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	13,29%	-2,10%	5,00%	12,00%	5,07%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,36%	5,61%	1,86%	-1,75%	1,91%
Efeito financeiro estimado	226	3.298	1.665	(479)	(1.841)
Efeito financeiro total estimado					2.870

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	16,61%	-2,63%	6,25%	15,00%	6,34%
Variação entre taxas para cada cenário	2,96%	5,08%	3,11%	1,25%	3,18%
Efeito financeiro estimado	(1.858)	2.986	2.784	342	(3.064)
Efeito financeiro total estimado					1.189

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	9,97%	-1,58%	3,75%	9,00%	3,80%
Variação entre taxas para cada cenário	-3,68%	6,13%	0,61%	-4,75%	0,64%
Efeito financeiro estimado	2.310	3.604	546	(1.299)	(617)
Efeito financeiro total estimado					4.544

Cenário IV: Pessimista (50%)

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

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	19,94%	-3,15%	7,50%	18,00%	7,61%
Variação entre taxas para cada cenário	6,29%	4,56%	4,36%	4,25%	4,45%
Efeito financeiro estimado	(3.948)	2.681	3.903	1.162	(4.288)
Efeito financeiro total estimado					(491)

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023

Em milhares de reais

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	31.098	58.786	89.507	27.343	114.847
Passivo Exposto	(93.865)	-	-	-	(211.213)
Ativo (Passivo) Exposto	(62.767)	58.786	89.507	27.343	(96.366)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2023	13,65%	-7,71%	3,14%	13,75%	3,16%
Taxa anual estimada 2023	6,65%	-1,05%	2,50%	6,00%	2,54%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,00%	6,66%	-0,64%	-7,75%	-0,62%
Efeito financeiro estimado	4.394	3.915	(573)	(2.119)	597
Efeito financeiro total estimado					6.214

30. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
- Instrumentos financeiros derivativos	-	1.270	-	1.270
- Juros capitalizados	706	3.029	7	42

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Conselheiros e Diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. - Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a normal internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, com base em nossa revisão.

- Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

- Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – (ITR), foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos

- Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2022 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, apresentados como valores correspondentes nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do período corrente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram

relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificações, com datas de 12 de maio de 2023 e 27 de outubro de 2022, respectivamente. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório de revisão reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 03 de outubro de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Nos termos da lei e do Estatuto Social da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), os diretores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as informações financeiras relativas ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023.

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

Nos termos da lei e do Estatuto Social da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), os diretores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras relativas ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023.

**POLÍTICA DE TRANSAÇÕES COM
PARTES RELACIONADAS**

POLÍTICA DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES..... 3

2. OBJETIVO E ABRANGÊNCIA..... 6

3. PROCEDIMENTOS E DIRETRIZES PARA TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS..... 6

4. CONFLITO DE INTERESSES 8

5. DIVULGAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS 9

6. DISPOSIÇÕES GERAIS..... 9

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Política de Transações com Partes Relacionadas (“Política”), os termos e expressões listados a seguir, estejam no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

“Administradores”: Membros do Conselho de Administração e diretores estatutários da Companhia;

“Comitê de Auditoria”: Comitê de auditoria não estatutário, instituído como órgão de assessoramento ao Conselho de Administração, tendo as suas atribuições e regras de funcionamento estabelecidas em regimento próprio;

“Companhia”: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.;

“Conselho de Administração”: Conselho de administração da Companhia;

“Controladas”: Sociedades nas quais a Companhia, diretamente ou indiretamente, seja titular de direitos de sócia que lhe assegurem o poder de controle, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores;

“CPC 05”: Pronunciamento Técnico CPC 05(R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovado pela Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Diretoria”: Diretoria estatutária da Companhia;

“Estatuto Social”: Estatuto social da Companhia;

“Lei das S.A.”: Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Membros Próximos da Família” Significa aqueles membros da família dos quais se pode esperar que exerçam influência ou sejam influenciados pela pessoa nos negócios desses membros com a Companhia e incluem:

- a. os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a);

- b. os filhos do cônjuge da pessoa ou de companheiro(a); e
- c. dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a).

“Parte Relacionada”: pessoa física ou entidade relacionada com a Companhia, observado o seguinte:

- a. uma pessoa, ou um de seus Membros Próximos da Família, está relacionada com a Companhia se:
 - a.1. tiver o controle pleno ou compartilhado da Companhia;
 - a.2. tiver influência significativa sobre a Companhia; ou
 - a.3. for membro do Pessoal Chave da Administração da Companhia ou do controlador da Companhia;
- b. uma entidade está relacionada com a Companhia se qualquer das condições abaixo for observada:
 - b.1. a entidade e a Companhia são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si);
 - b.2. a entidade é coligada ou controlada em conjunto (*joint venture*) da Companhia (ou coligada ou controlada em conjunto de entidade membro de grupo econômico do qual a Companhia é membro);
 - b.3. a entidade e a Companhia estão sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade;
 - b.4. a entidade está sob o controle conjunto (*joint venture*) de uma terceira entidade e a Companhia é coligada dessa terceira entidade;
 - b.5. a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da entidade e da Companhia;
 - b.6. a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada no item (a) acima;
 - b.7. uma pessoa identificada no item (a).1 acima tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro do Pessoal Chave da Administração da entidade;

b.8. a entidade, ou qualquer membro de grupo do qual ela faz parte, fornece serviços de Pessoal Chave da Administração da Companhia ou de sua controladora.

c. não serão necessariamente consideradas Partes Relacionadas, devendo cada relação ser avaliada no caso concreto:

c.1. duas entidades simplesmente por terem administrador ou outro membro do Pessoal Chave da Administração em comum, ou porque um membro do Pessoal Chave da Administração da entidade exerce influência significativa sobre a outra entidade;

c.2. dois empreendedores em conjunto simplesmente por compartilharem o controle conjunto sobre um empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*);

c.3. entidades que proporcionam financiamentos; sindicatos; entidades prestadoras de serviços públicos; e departamentos e agências de Estado que não controlam, de modo pleno ou em conjunto, ou exercem influência significativa sobre a Companhia, simplesmente em virtude dos seus negócios normais com a Companhia (mesmo que possam afetar a liberdade de ação da Companhia ou participar no seu processo de tomada de decisões); e

c.4. cliente, fornecedor, franqueador, concessionário, distribuidor ou agente geral com quem a Companhia mantém volume significativo de negócios, meramente em razão da resultante dependência econômica.

“Pessoal Chave da Administração” significa as pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento, direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade;

“Regulamento do Novo Mercado”: Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Resolução CVM 44”: Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 80”: Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

“Situação de Conflito de Interesse”: aquela em que pessoa envolvida no processo decisório não é independente em relação à transação em discussão, podendo influenciar ou tomar decisões motivado por interesses particulares ou distintos daqueles da Companhia;

“Transação com Parte Relacionada” transferência de recursos, prestação de serviços, assunção ou cumprimento de obrigações entre a Companhia e uma Parte Relacionada, independentemente da cobrança de preço ou contraprestação pecuniária.

2. OBJETIVO E ABRANGÊNCIA

2.1. Esta Política visa a estabelecer e esclarecer regras, procedimentos e diretrizes que contribuam para assegurar que Transações com Partes Relacionadas envolvendo a Companhia sejam realizadas no seu melhor interesse, e observando as diretrizes previstas no item 3.1 abaixo.

2.2. Esta Política aplica-se à Companhia e às suas Controladas.

3. PROCEDIMENTOS E DIRETRIZES PARA TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

3.1. As Transações com Partes Relacionadas da Companhia devem ser conduzidas e aprovadas nos termos desta Política, sendo formalizadas por escrito, observando-se os seguintes critérios:

- (i) as transações devem estar em condições equitativas, ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que as condições disponíveis no mercado ou oferecidas por um terceiro não-relacionado com a Companhia em circunstâncias equivalentes, ou prever pagamento compensatório adequado, sempre em atendimento aos interesses da Companhia;
- (ii) devem ser especificadas as principais características e condições da transação, incluindo, conforme aplicável, preço, prazos, garantias e responsabilidades referentes à transação;

- (iii) no caso de reestruturações societárias envolvendo Partes Relacionadas, as transações devem assegurar tratamento equitativo para todos os acionistas; e
- (iv) devem ser descritas quaisquer outras informações que possam ser relevantes diante das circunstâncias da transação específica.

3.2. É vedada a celebração, pela Companhia, de Transações com Partes Relacionadas que:

- (i) não sejam realizadas em condições equitativas, e/ou não tenham observado as demais diretrizes constantes do item 3.1 acima;
- (ii) representem formas de remuneração de assessores, consultores ou intermediários da Companhia que possam potencialmente lhe colocar em Situação de Conflito de Interesses com a Companhia, seus acionistas ou seus administradores.

3.3. Compete à Assembleia Geral aprovar a celebração de Transações com Partes Relacionadas cujo valor corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da respectiva sociedade.

3.3.1. Na análise de Transações com Partes Relacionadas, deverá ser verificado:

- (i) se há motivos claros para a realização da Transação com Parte Relacionada;
- (ii) se os termos da Transação com Parte Relacionada atendem aos critérios previstos no item 3.1 desta Política;
- (iii) se a Transação com Parte Relacionada não se enquadra como uma das hipóteses de transações vedadas indicadas no item 3.2 desta Política; e
- (iv) a análise e recomendação do Comitê de Auditoria, quando houver, bem como os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões e laudos emitidos por profissional ou empresa especializada e independente, se houver.

3.3.2. Nas hipóteses em que entender adequado à análise e embasamento da Transação com Partes Relacionadas, o Conselho de Administração e/ou a Diretoria poderão solicitar informações ou avaliações adicionais, incluindo avaliações e laudos

independentes, bem como a apresentação de alternativas de mercado à Transação com Partes Relacionadas.

3.3.3. O Conselho de Administração e/ou a Diretoria poderão condicionar a aprovação da Transação com Partes Relacionadas às adequações que julgar necessárias.

3.4. Caberá ao Comitê de Auditoria avaliar e monitorar a adequação das Transações com Partes Relacionadas realizadas pela Companhia, bem como sua aderência e conformidade com os critérios desta Política, inclusive quanto: (i) à identificação das Partes Relacionada e classificação das transações como Transações com Partes Relacionadas; (ii) à aplicabilidade dos procedimentos e condições previstos nesta Política; e (iii) à eventual existência de Situação de Conflito de Interesses em Transações com Partes Relacionadas.

3.5. Caberá à Diretoria negociar e conduzir as Transações com Partes Relacionadas, observados os procedimentos e as regras de alçada e aprovação constantes desta Política e do Estatuto Social.

4. CONFLITO DE INTERESSES

4.1. Os Administradores, acionistas e demais pessoas envolvidas no processo decisório relativo à aprovação de Transação com Partes Relacionadas que se encontrem em Situação de Conflito de Interesse devem:

- (i) declarar sua condição ao órgão responsável pela deliberação relativa à Transação com Partes Relacionadas;
- (ii) quando aplicável, abster-se de votar nas deliberações relativas à Transação com Partes Relacionadas.

4.1.1. Na hipótese de pessoa envolvida no processo decisório relativo à aprovação de Transação com Partes Relacionadas se encontrar em Situação de Conflito de Interesse e não manifestá-la, qualquer outra pessoa envolvida no processo decisório relativo à aprovação da respectiva Transação com Partes Relacionadas e que tenha ciência do fato poderá reportar essa questão ao órgão responsável pela aprovação da transação.

4.1.2. Quando aplicável, a verificação da Situação de Conflito de Interesse e a abstenção da pessoa conflitada deverá ser registrada de forma sumária na ata do órgão da Companhia que deliberar a respeito da respectiva Transação com Partes Relacionadas.

5. DIVULGAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

5.1. Sem prejuízo da divulgação de informações relativas a Transações com Partes Relacionadas decorrentes da caracterização da transação como relevante, nos termos da Resolução CVM 44, ou realizadas para fins de preenchimento do Formulário de Referência, a Companhia deverá comunicar e divulgar as informações relativas a Transações com Partes Relacionadas nas hipóteses e na forma da regulamentação aplicável, estando assim sujeitas à divulgação, nos termos da Resolução CVM 80, as transações ou conjunto de transações correlatas:

- (i) cujo valor total supere o menor dos valores entre: (i.1) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e (i.2) 1% (um por cento) do ativo total da Companhia, apurado conforme as últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas pela Companhia; ou
- (ii) ainda que tenha valor total inferior aos parâmetros previstos no item (i) acima, seja relevante, a critério da administração, tendo em vista: (ii.1) as características da transação; (ii.2) a natureza da relação da Parte Relacionada com a Companhia; e (ii.3) a natureza e a extensão do interesse da Parte Relacionada na transação.

5.2. A Companhia deverá divulgar as Transações com Partes Relacionadas em suas demonstrações financeiras e seus formulários de informações trimestrais – ITR, nos termos das normas contábeis aplicáveis.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. A presente Política tem como base e deve ser interpretada, inclusive nos casos omissos, de acordo com a Lei das S.A., as normas contábeis aplicáveis, a regulamentação da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, o Estatuto Social e demais normas aplicáveis e políticas e regras internas aprovadas pelo Conselho de Administração.

6.2. Esta Política pode ser alterada, sempre que necessário, por deliberação do Conselho de Administração.

6.3. A presente Política entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, e será divulgada na forma prevista na legislação e regulamentação aplicável, permanecendo em vigor por prazo indeterminado até que haja deliberação em sentido contrário.

6.4. No caso de conflito entre as disposições desta Política e do Estatuto Social, prevalecerá o disposto no Estatuto Social, e em caso de conflito entre as disposições desta Política e da legislação vigente, prevalecerá o disposto na legislação vigente.

6.5. Caso qualquer disposição desta Política venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes desta Política não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

 	POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

POLÍTICA DE GESTÃO DE RISCOS

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES	3
2. OBJETIVO	4
3. ABRANGÊNCIA	4
4. DIRETRIZES DA GESTÃO DE RISCOS.....	4
5. PROCESSO DE GESTÃO DE RISCOS	4
6. IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS.....	5
7. TIPOLOGIA DE RISCOS	5
8. AVALIAÇÃO DE RISCOS	8
9. TRATAMENTO DE RISCOS.....	8
10. COMUNICAÇÃO DOS RISCOS	9
11. REAVALIAÇÃO DE RISCOS	9
12. RESPONSABILIDADES	10
13. DESCUMPRIMENTO DA POLÍTICA	14
14. DISPOSIÇÕES GERAIS	14

1. DEFINIÇÕES

1.1 Para fins desta Política de Gestão de Riscos (“Política”), os termos e expressões listados a seguir, estejam no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

“Apetite a Risco”: nível de risco que a Companhia está preparada e disposta a assumir e gerenciar para atingir seus objetivos, de acordo com os limites estabelecidos pela alta administração;

“Auditoria Interna”: área de auditoria interna da Companhia;

“Código de Conduta”: Código de Conduta da Companhia;

“Comitê de Auditoria”: comitê de auditoria não estatutário da Companhia;

“Companhia”: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.;

“Conselho de Administração”: conselho de administração da Companhia;

“Controladas”: sociedades nas quais a Companhia, diretamente ou indiretamente, seja titular de direitos de sócia que lhe assegurem o poder de controle, conforme definido na Lei n.º 6.404/76;

“Departamento de Gestão de Riscos”: departamento da Companhia responsável pela gestão dos Riscos;

“Departamento Jurídico e de Compliance”: departamento da Companhia responsável pelos assuntos jurídicos, de integridade e conformidade (*compliance*);

“Diretoria”: diretoria estatutária da Companhia;

“Diretoria Executiva”: diretoria não estatutária da Companhia;

“Estatuto Social”: estatuto social da Companhia;

“Linha Ética”: canal de denúncias da Companhia;

“Matriz de Risco”: documento que contém metodologia para avaliação dos Riscos a que a Companhia está exposta, contendo indicadores que os medem e constituindo importante ferramenta para a priorização e definição de respostas aos Riscos;

“Riscos”: possibilidade de evento que afeta negativamente a realização dos objetivos da Companhia ou de seus processos e abrange os principais eventos de riscos, incluindo Risco de *Compliance*, Risco de Imagem, Risco Legal, Risco de Crédito, Risco de Liquidez, Risco de Mercado, Risco Regulatório, Risco Financeiro, Risco Cibernético, Risco Socioambiental, Risco de Concorrência e Risco de Viabilidade, que impactam as atividades ou o atendimento aos objetivos da Companhia;

“Risco Inerente”: Risco associado ao negócio e existe independente de qualquer ação tomada para sua redução;

“Fator de Risco”: Ação/situação que origina o risco.

2. OBJETIVO

2.1 A presente Política tem por finalidade estabelecer as diretrizes, controles, procedimentos e responsabilidades no processo de gerenciamento de riscos corporativos, de forma a viabilizar a adequada identificação, avaliação, comunicação, tratamento, mitigação e monitoramento dos riscos e das oportunidades geradas ao longo de suas atividades.

3. ABRANGÊNCIA

3.1 Esta Política aplica-se a todas as partes interessadas, ou seja, todos os colaboradores da Companhia e de suas Controladas, seus conselheiros, executivos, parceiros de negócios e fornecedores e deve servir como fonte de consulta permanente para implementar e/ou definir estratégias de gestão dos Riscos.

4. DIRETRIZES DA GESTÃO DE RISCOS

4.1 A gestão de riscos da Companhia está alinhada à sua estratégia e corrobora com o esforço da Companhia na conquista de sua visão, missão e preservação de seus valores e princípios, construção de pilares sustentáveis do seu negócio.

5. PROCESSO DE GESTÃO DE RISCOS

5.1 As atividades da Companhia podem ser impactadas negativamente por fatores externos ou internos que implicam, por vezes, em perdas ao negócio e perdas de valor para a Companhia. Da mesma forma, as atividades da Companhia também podem ser afetadas positivamente por meio do aproveitamento de oportunidades decorrentes de tais fatores. A gestão de riscos é um sistema intrínseco ao planejamento estratégico de negócios da Companhia, composto por processos contínuos e estruturados, que visa a avaliar identificar, monitorar e responder adequadamente a eventos que possam afetar as atividades e objetivos da Companhia.

5.2 Os processos, procedimentos e controles internos devem desempenhados em todos os níveis da Companhia e devem estar presentes em todos os processos corporativos de gestão, visando a assegurar a continuidade e sustentabilidade dos negócios da Companhia e prezando pela identificação antecipada e gestão tempestiva dos Riscos.

6. IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS

6.1 A identificação dos Riscos é realizada por meio das seguintes iniciativas:

- (i) rodadas de discussões entre pessoas chave da Companhia e/ou profissionais do mercado com reconhecida capacidade técnica no respectivo assunto (auditores, consultores, advogados e outros);
- (ii) *benchmark* com empresas de porte, estruturas e mercado semelhantes à Companhia;
- (iii) entrevistas com colaboradores da Companhia;
- (iv) auditorias nos processos internos da Companhia;
- (v) registros de não conformidades apurados pelas gerências e departamentos técnicos da Companhia; e
- (vi) denúncias recebidas por meio da Linha Ética, conforme procedimento previsto no Código de Conduta.

7. TIPOLOGIA DE RISCOS

7.1 A Companhia está sujeita a diversos Riscos que podem prejudicar seus negócios, os resultados de suas operações ou sua situação financeira.

O **Risco Estratégico** está associado à tomada de decisão da alta administração que afeta diretamente os negócios da empresa, causando impactos significativos na estratégia adotada.

O **Risco Operacional** está associado à ocorrência de perdas resultantes de falhas, deficiências ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, assim como de eventos externos, como catástrofes naturais, fraudes, greves e atos terroristas. Os riscos operacionais geralmente acarretam redução, degradação ou interrupção, total ou parcial, das atividades, com impacto negativo na reputação da sociedade, além da potencial geração de passivos contratuais, regulatórios e ambientais.

Os Riscos Estratégicos da Companhia são subdivididos em categorias, de acordo com a sua natureza, conforme segue:

- I. **Risco de Compliance:** está associado a aplicações de punições legais e/ou regulatórias, bem como a perdas reputacionais e/ou financeiras, decorrentes de inconformidades no cumprimento e aplicação de leis, regulamentações, do Código de Conduta e/ou de políticas corporativas da Companhia;
- II. **Risco de Imagem:** está associado a perdas decorrentes do desgaste da reputação, credibilidade ou marca da Companhia junto ao mercado e/ou às autoridades, em razão de publicidade negativa, verdadeira ou não;
- III. **Risco Legal:** está associado à perda decorrente de multas, penalidades ou indenizações resultantes de ações de órgãos de supervisão e controle, bem como a perdas decorrentes de decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos;
- IV. **Risco de Crédito:** está associado à ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, dentre outros fatores;
- V. **Risco de Liquidez:** está associado à possibilidade de redução da capacidade da Companhia em honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, no vencimento, em função do descasamento entre ativos e

passivos, bem como à possibilidade de perdas decorrentes da incapacidade de realizar transações em tempo razoável, em virtude de restrições de caixa;

- VI. **Risco de Mercado:** está associado à ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições próprias da Companhia, incluindo os riscos das operações sujeitas à variação cambial, das taxas de juros, dos preços de ações e dos preços de mercadorias (*commodities*), também podendo estar associado à possibilidade de haver pressões para alteração nos preços dos produtos comercializados pela Companhia;
- VII. **Risco Regulatório:** está associado à ocorrência de modificações nas normas aplicáveis à Companhia, incluindo aquelas diretamente referentes ao setor de incorporação e construção civil e aquelas referentes a questões ambientais, trabalhistas, cíveis e fiscais que possam impactar as atividades e negócios da Companhia, e nas ações de órgãos reguladores, que podem afetar significativamente a habilidade da Companhia em administrar eficientemente seus negócios;
- VIII. **Risco Financeiro:** está associado às operações financeiras/contábeis da Companhia e à possibilidade de emissão de relatórios financeiros, gerenciais, regulatórios, fiscais, estatutários e de sustentabilidade incompletos, inadequados, inexatos ou intempestivos e expondo a Companhia a multas, penalidades e outras sanções. Adicionalmente, é o risco de que os fluxos de caixa não sejam administrados efetivamente para maximizar a geração de caixa operacional, gerenciar os riscos e retornos específicos das transações financeiras e captar e aplicar recursos financeiros de acordo com as políticas estabelecidas;
- IX. **Risco Cibernético:** está associado a ameaças cibernéticas que podem comprometer a confidencialidade, integridade ou disponibilidade dos dados ou dos sistemas da Companhia e de suas partes interessadas;
- X. **Risco Socioambiental:** está associado à ocorrência de perdas em virtude de efeitos negativos ao meio-ambiente e à sociedade;
- XI. **Risco de Concorrência:** risco de entrada em mercados saturados; e
- XII. **Risco de Viabilidade:** risco de redução das margens por redução de preços de venda ou aumento dos custos de produção.

7.2 Um risco identificado pode ser classificado em mais de uma tipologia de riscos. Ainda, uma mesma ação mitigatória pode ser enquadrada para a tratativa de mais de um risco identificado e um mesmo risco pode ser identificado simultaneamente em mais de um departamento da organização, demandando gestão conjunta das tratativas mitigatórias.

8. AVALIAÇÃO DE RISCOS

8.1 Previamente à definição de qual tratamento será aplicado a determinado Risco, os Riscos são avaliados de acordo com o grau de exposição da Companhia a eles, conforme metodologia presente na Matriz de Riscos. Por meio desta avaliação, a Diretoria cataloga e classifica os riscos de acordo com o impacto, tipo de risco, Fator de Risco, Risco Inerente e controles/atividades de mitigação existentes/não conformidades.

8.2 A avaliação de riscos fornece um mapa dos riscos da Companhia, proporcionando um mecanismo para priorização de riscos e, conseqüentemente, uma ferramenta de direcionamento dos esforços para minimizar os riscos mais significativos por meio de uma estrutura de controles internos alinhada aos objetivos da Companhia.

9. TRATAMENTO DE RISCOS

9.1 Posteriormente à avaliação de riscos, é definido o tratamento que será dado aos riscos e como estes devem ser monitorados e comunicados às diversas partes envolvidas. Tratar os riscos consiste em decidir entre aceitá-lo, eliminá-lo ou transferi-lo. A decisão depende principalmente do grau de Apetite a Risco da Companhia. As alternativas para tratamento dos riscos são:

- I. Evitar o risco: decisão de não se envolver ou agir de forma a se retirar de uma situação de risco, estabelecendo-se obrigação de adequação dos processos e controles da Companhia para sua mitigação;
- II. Aceitar o risco: caso a Companhia opte por aceitar o risco, conforme deliberação da Diretoria ou do Conselho de Administração, existem quatro alternativas possíveis: reter, reduzir, transferir/compartilhar ou explorar o risco, conforme segue:
 - a. **Reter o risco**: manter o risco no nível atual de impacto e probabilidade;
 - b. **Reduzir o risco**: tomar ações no sentido de minimizar a probabilidade e/ou impacto do risco;

- c. **Transferir e/ou compartilhar:** realizar atividades que visam à redução do impacto e/ou da probabilidade de ocorrência do risco por meio da transferência ou do compartilhamento de uma parte do risco; e
 - d. **Explorar o risco:** aumentar o grau de exposição ao risco na medida em que isto possibilita vantagens competitivas.
- III. Prevenir o risco e remediar danos: a prevenção consiste na diminuição da probabilidade de ocorrência e/ou a diminuição do impacto financeiro esperado sobre a Companhia caso o evento ocorra. Já a remediação consiste no controle dos danos após a ocorrência do evento.

9.2 A estratégia de mitigação e controle dos Riscos é discutida e aprovada pelo Conselho de Administração e operacionalizada pelas áreas envolvidas.

10. COMUNICAÇÃO DOS RISCOS

10.1 Por meio de comunicação ágil e adequada com partes interessadas, acionistas, órgãos reguladores e outras entidades externas, é possível permitir avaliações objetivas sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta.

10.2 Informações relevantes devem ser identificadas e coletadas, abrangendo dados produzidos internamente, informações sobre eventos, atividades e condições externas que possibilitem o gerenciamento de riscos e a tomada de decisão. A sua comunicação deve ser tempestiva e fluir em todos os sentidos.

10.3 Os Riscos Estratégicos e os Riscos Operacionais são acompanhados pelo Departamento de Gestão de Riscos e reportados ao Conselho de Administração e ao Diretor Presidente, se necessário.

11. REAVALIAÇÃO DE RISCOS

11.1 Os Riscos Estratégicos são reavaliados a cada 6 (seis) meses independente da classificação de impacto e grau de maturidade de controles.

11.2 Os Riscos Operacionais são reavaliados conforme sua classificação de grau. Riscos altos são reavaliados a cada 6 (seis) meses, médios a cada 12 (doze) meses e baixos a cada 18 (dezoito) meses.

12. RESPONSABILIDADES

12.1 Todos os agentes da Companhia participam do processo de gerenciamento de Riscos possuindo, cada um deles, importantes responsabilidades neste processo, conforme competências detalhadas abaixo:

12.2 Ao Conselho de Administração, compete:

- (i) Aprovar as diretrizes constantes da presente Política, a presente Política, bem como suas atualizações e revisões sempre que necessário;
- (ii) Aprovar a Matriz de Riscos;
- (iii) Estabelecer o nível de Apetite ao Risco da Companhia;
- (iv) Aprovar a estratégia de mitigação e controle dos Riscos, definindo como será o tratamento do Riscos;
- (v) Deliberar sobre questões estratégicas para mitigação de riscos;
- (vi) Analisar as demandas e resultados repassados pelos comitês de assessoramento em relação ao gerenciamento de riscos da Companhia;
- (vii) Deliberar sobre as recomendações repassadas pelos comitês de assessoramento em relação ao gerenciamento de riscos da Companhia;
- (viii) Supervisionar o gerenciamento de riscos da Companhia e avaliar periodicamente a exposição da Companhia a riscos e a eficácia do sistema interno de gerenciamento de riscos, dos controles internos e do sistema de integridade e conformidade (*compliance*); e
- (ix) Zelar para que a Diretoria possua mecanismos e controles internos para conhecer, avaliar e controlar os riscos, a fim de mantê-los em níveis compatíveis com os limites fixados.

12.3 Ao Comitê de Auditoria da Companhia, compete:

- (i) Avaliar, monitorar, e recomendar ao Conselho de Administração a necessidade de revisão desta Política;
- (ii) Acompanhar, de forma sistemática, a gestão de riscos e o cumprimento de seus objetivos;
- (iii) Acompanhar as atividades da área de Auditoria Interna e da área de controles da Companhia;
- (iv) Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- (v) Propor ao Conselho de Administração, quando entender pertinente, a atualização da Matriz de Riscos ou a adoção de medidas corretivas ou melhorias estruturais no processo de gerenciamento de riscos ou no sistema de controles internos da Companhia; e
- (vi) Assessorar o Conselho de Administração no controle de qualidade dos controles internos e do gerenciamento de riscos e *compliance* da Companhia.

12.4 À Diretoria e às Diretorias Executivas, compete:

- (i) Catalogar e classificar os riscos de acordo com o impacto, tipo de risco, Fator de Risco, Risco Inerente e controles/atividades de mitigação existentes/não conformidades;
- (ii) Propor ao Conselho de Administração o nível de *Apetite ao Risco* da Companhia;
- (iii) Discutir e implementar as ações definidas pela Comissão de Ética, pelo Comissão de Tecnologia, pelo Comitê de Auditoria e pela Comissão de Viabilidade, bem como e pelo Conselho de Administração da Companhia;
- (iv) Reportar frequentemente suas ações e decisões para o Conselho de Administração;
- (v) Subsidiar recursos para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação de riscos; e

- (vi) Avaliar, pelo menos anualmente, a eficácia das políticas e dos sistemas gerenciamento de riscos e de controles internos da Companhia e prestar contas ao Conselho de Administração sobre essa avaliação.

12.5 À Auditoria Interna, compete:

- (i) Monitorar e avaliar, de forma independente e imparcial, a qualidade e efetividade do processo de gerenciamento de riscos e dos controles internos e governança da Companhia, realizando as recomendações de melhorias que entender adequadas;
- (ii) Verificar a conformidade do processo de gerenciamento de riscos com as políticas e normas adotadas pela Companhia;
- (iii) Recomendar a adoção de planos de ação e acompanhar e auditar a sua implementação e a efetividade dos tratamentos propostos; e
- (iv) Elaborar e disponibilizar, quando entender pertinente, relatórios e informações ao Conselho de Administração, por meio do Comitê de Auditoria, para subsidiar o acompanhamento da efetividade do gerenciamento de riscos da Companhia e do sistema de controles internos e da governança da Companhia.

12.5.1 A área Auditoria Interna terá suas atividades reportadas ao Conselho de Administração, por meio do Comitê de Auditoria.

12.5.2 As demais atribuições da área Auditoria Interna serão aprovadas pelo Conselho de Administração.

12.5.3 A área Auditoria Interna estrutura e orçamento considerados suficientes ao desempenho de suas funções, conforme avaliação realizada pelo Conselho de Administração ao menos uma vez ao ano.

12.6 Ao Departamento Jurídico e de *Compliance*, compete:

- (i) Propor a revisão desta Política, em linha com as recomendações formuladas pelo Comitê de Auditoria e pela Diretoria, para submetê-la à deliberação do Conselho de Administração;

- (ii) Identificar, avaliar e comunicar os Riscos da Companhia à Diretoria, para implementação de medidas voltadas a preveni-los e minimizá-los;
- (iii) Reportar os resultados das avaliações dos Riscos à Diretoria; e
- (iv) Investigar denúncias oriundas ou não da Linha Ética, de forma isenta e respeitando a integridade do denunciante e do denunciado.

12.7 Aos gerentes e superintendentes das áreas correlacionadas aos Riscos, compete:

- (i) Discutir e implementar as decisões das Diretorias Executivas;
- (ii) Acompanhar os Riscos pelos quais o setor é responsável;
- (iii) Propor controles e melhorias para mitigação dos riscos pelos quais o setor é responsável;
- (iv) Reportar frequentemente suas ações às Diretorias Executivas; e
- (v) Contribuir por meio do fornecimento de informações que subsidiem as apurações realizadas pela área de Riscos e Auditoria Interna.

12.8 Ao Departamento de Gestão de Riscos, compete:

- (i) Acompanhar os Riscos Estratégicos e os Riscos Operacionais;
- (ii) Manter sistemas e estruturas de controles internos, alinhados com as práticas de mercado, que permitam a adequada identificação, avaliação, monitoramento e controles de riscos e desconformidades;
- (iii) Elaborar, revisar e disponibilizar, políticas de gestão de riscos da Companhia;
- (iv) Elaborar periodicamente relatórios e informações e submeter ao Conselho de Administração sobre a exposição de Riscos e a efetividade do processo de gerenciamento de riscos e/ou do sistema de controles internos da Companhia;
- (v) Monitorar e acompanhar a efetividade do gerenciamento de riscos dos setores da Companhia; e

- (vi) Auxiliar o gerenciamento de riscos dos setores da Companhia, acompanhando a definição e execução de ações, resultados, monitoramento e revisão dos Riscos;

13. DESCUMPRIMENTO DA POLÍTICA

13.1 Em caso de descumprimento ou inobservância desta Política, todos os envolvidos estarão sujeitos às seguintes sanções disciplinares, que poderão, inclusive, ser aplicadas cumulativamente:

- (i) Advertência oral;
- (ii) Advertência formal, por escrito;
- (iii) Redução de bônus, quando aplicável;
- (iv) Suspensão disciplinar;
- (v) Demissão, ou destituição de suas funções, inclusive com justa causa, conforme o caso, se aplicável.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 A presente Política entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3. Esta Política pode ser alterada, sempre que necessário, por deliberação do Conselho de Administração.

14.2 No caso de conflito entre as disposições desta Política e do Estatuto da Companhia, prevalecerá o disposto no Estatuto e, em caso de conflito entre as disposições desta Política e da legislação vigente, prevalecerá o disposto na legislação vigente.

14.3 Caso qualquer disposição desta Política venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes desta Política não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

POLÍTICA DE INDICAÇÃO

POLÍTICA DE INDICAÇÃO

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES..... 3

2. OBJETIVO 3

3. CRITÉRIOS E DIRETRIZES GERAIS PARA INDICAÇÃO..... 4

4. INDICAÇÃO DE MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 5

5. INDICAÇÃO DE MEMBROS DOS COMITÊS 6

6. INDICAÇÃO DE MEMBROS DA DIRETORIA 6

7. DISPOSIÇÕES GERAIS..... 7

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Política de Indicação (“Política”), os termos e expressões listados a seguir, estejam no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

“Administradores”: membros do Conselho de Administração e diretores da Companhia;

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

“Comitês”: comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, estatutários ou não;

“Companhia”: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.;

“Conselho de Administração”: conselho de administração da Companhia;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Diretoria”: diretoria estatutária da Companhia;

“Estatuto Social”: estatuto social da Companhia;

“Lei das S.A.”: Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Regulamento do Novo Mercado”: Regulamento do Novo Mercado da B3;

“Resolução CVM 80”: Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

2. OBJETIVO

2.1. Esta Política visa a estabelecer e esclarecer regras, procedimentos, diretrizes e critérios a serem observados pela Companhia na determinação da composição e no processo de indicação dos membros da Diretoria, Conselho de Administração e de Comitês, tendo como principais objetivos promover e contribuir para:

- (i) a formação de grupo de profissionais alinhados à missão, princípios e valores éticos e corporativos da Companhia;

- (ii) a complementaridade de conhecimento, experiências e capacidades e a diversidade e inclusão nos órgãos de administração da Companhia; e
- (iii) que as atividades de gestão e administração da Companhia privilegiem o desempenho técnico e eficiente.

3. CRITÉRIOS E DIRETRIZES GERAIS PARA INDICAÇÃO

3.1. Observadas as competências legais e estatutárias, os procedimentos e critérios de indicação estabelecidos nesta Política devem ser observados nas nomeações, eleições e reeleições de membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês.

3.2. A composição do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês, bem como a indicação dos seus respectivos membros, devem considerar análise prévia das necessidades de cada um dos órgãos, tendo em vista a disponibilidade dos membros para o exercício de suas funções, complementaridade de experiências, comportamentos, formação acadêmica e conhecimentos, bem como diversidade em aspectos culturais, faixa etária, gênero, cor ou raça, etnia, orientação sexual, pessoas com deficiências, entre outros .

3.3. Devem ser indicados para compor o Conselho de Administração, a Diretoria e os Comitês profissionais qualificados, com experiência técnica, profissional e/ou acadêmica, habilitados a enfrentar os desafios da Companhia, com reputação ilibada, compromisso com suas funções e deveres fiduciários, e cuja conduta e trajetória profissional estejam alinhadas aos princípios e valores da Companhia.

3.3.1. Não podem ser indicadas como candidatas pessoas impedidas por lei especial ou declaradas inabilitadas por ato da CVM, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

3.3.2. Sem prejuízo de critérios estabelecidos nos respectivos regimentos internos e/ou de outros elementos que venham a ser considerados relevantes, em cada caso, pelo Conselho de Administração, a seleção e indicação de candidatos para o Conselho de Administração, a Diretoria e os Comitês devem considerar:

- (i) a adequação do currículo e a qualificação profissional do candidato às atividades e atribuições inerentes ao respectivo cargo;

- (ii) demais atividades exercidas pelo candidato, especialmente à luz: (a) das restrições constantes do artigo 147, § 3º, da Lei das S.A., quando aplicável; (b) de eventuais conflitos de interesse; e (c) da disponibilidade de tempo do candidato para o adequado e diligente exercício da função a que seria indicado;
- (iii) complementaridade de competências, experiências e características pessoais com relação aos demais membros, quando se tratar de órgão colegiado; e
- (iv) quando aplicável, a assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior na Companhia e seu desempenho no período, conforme processo de avaliação.

3.4. A critério do Conselho de Administração, quando esse entender conveniente, a Companhia poderá contratar empresa ou profissionais independentes para auxiliar o processo de seleção, realizar consultorias, ou obter pareceres sobre os candidatos, bem como para avaliar o enquadramento dos candidatos nos critérios de elegibilidade aplicáveis, nos termos das normas pertinentes e da presente Política.

4. INDICAÇÃO DE MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

4.1. A eleição dos membros do Conselho de Administração é de competência privativa da Assembleia Geral, observada a competência do Conselho de Administração nas hipóteses de vacância, nos termos da Lei das S.A.

4.2. As indicações do Conselho de Administração para membros do Conselho de Administração, quando for o caso, serão submetidas à eleição em Assembleia Geral, e deverão contemplar candidatos que atendam aos critérios e requisitos de elegibilidade aplicáveis a administradores de companhias abertas, nos termos da Lei das S.A., da Resolução CVM 80, das demais normas e regulamentações aplicáveis, do Estatuto Social, do regimento interno do Conselho de Administração e desta Política.

4.2.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.2 acima, os acionistas da Companhia podem indicar candidatos a cargos no Conselho de Administração, na forma e nas hipóteses estabelecidas na legislação e regulamentação aplicável.

4.3. Observadas as regras e definições do Regulamento do Novo Mercado e da Resolução CVM 80, o Conselho de Administração deve ser composto por, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, de conselheiros independentes.

4.3.1. A caracterização dos indicados como conselheiros independentes deve ser deliberada pela Assembleia Geral, considerando: (a) a declaração encaminhada pelo

próprio candidato atestando e/ou o justificando o seu enquadramento em relação aos critérios de independência previstos no Regulamento do Novo Mercado e na Resolução CVM 80; e (b) manifestação do Conselho de Administração acerca do enquadramento ou não dos candidatos em tais critérios de independência, conforme o item 4.4 abaixo.

4.4. O Conselho de Administração deverá avaliar a aderência à presente Política dos candidatos da administração e daqueles previamente indicados por acionistas, nos termos das normas aplicáveis, bem como manifestar-se quanto ao enquadramento dos candidatos nos critérios de independência previstos no Regulamento do Novo Mercado e na Resolução CVM 80.

4.4.1. As indicações de candidatos a membro do Conselho de Administração serão submetidas à Assembleia Geral, acompanhadas das informações requeridas conforme normas aplicáveis e da avaliação e manifestação mencionadas no item 4.4 acima, ou submetidas à votação do Conselho de Administração, nas hipóteses em que a nomeação do conselheiro couber ao próprio órgão, nos termos da legislação aplicável e conforme Estatuto Social e regimento interno do Conselho de Administração.

4.5. A composição e o desempenho do Conselho de Administração deverão ser avaliados no mínimo a cada 2 (dois) anos, antes do término de cada mandato, com o objetivo de examinar a complementaridade, coerência e aderência das competências dos seus membros. Essa avaliação deve ser coordenada pelo Conselho de Administração juntamente com a recomendação de candidatos sugeridos para indicação, podendo também ser contratado consultor externo para tais finalidades.

5. INDICAÇÃO DE MEMBROS DOS COMITÊS

5.1. O Conselho de Administração deve indicar para compor os Comitês candidatos que atendam aos critérios e requisitos de elegibilidade estabelecidos na presente Política e, conforme o caso, no Estatuto Social e no regimento interno do respectivo Comitê.

5.2. O Conselho de Administração deve avaliar a aderência à presente Política dos candidatos a cargos nos Comitês, considerando o seu perfil e características.

6. INDICAÇÃO DE MEMBROS DA DIRETORIA

6.1. O Conselho de Administração deve indicar para compor a Diretoria candidatos que atendam aos critérios e requisitos de elegibilidade aplicáveis a administradores de

companhias abertas, conforme estabelecidos na Lei das S.A., na Resolução CVM 80 e demais normas e regulamentações aplicáveis, no Estatuto Social, no regimento interno da Diretoria e nesta Política.

6.2. O Conselho de Administração será responsável por avaliar a aderência à presente Política dos candidatos a cargos na Diretoria, com base em seu perfil e características.

6.3. A composição e o desempenho da Diretoria deverão ser avaliados no mínimo a cada 2 (dois) anos, antes do término de cada mandato com o objetivo de examinar a complementaridade, coerência e aderência das competências dos seus membros. Esta avaliação deve ser coordenada pelo Conselho de Administração.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A presente Política e os processos de indicação por ela regidos devem se pautar e ser interpretados, inclusive nos casos omissos, de acordo com a Lei das S.A., a regulamentação da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, o Estatuto Social, os regimentos internos do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês, conforme o caso, demais normas aplicáveis e demais políticas e regras internas da Companhia.

7.2. A presente Política entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

7.3. Esta Política pode ser alterada, sempre que necessário, por deliberação do Conselho de Administração.

7.4. No caso de conflito entre as disposições desta Política e do Estatuto Social, prevalecerá o disposto no Estatuto Social, e em caso de conflito entre as disposições desta Política e da legislação vigente, prevalecerá o disposto na legislação vigente.

7.5. Caso qualquer disposição desta Política venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes desta Política não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DIRETORIA ESTATUTÁRIA

CONSELHO FISCAL

COMITÊS DE ASSESSORAMENTO

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Política de Remuneração (“Política”), os termos e expressões listados a seguir, estejam no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

“Comitês”: comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, estatutários ou não;

“Companhia”: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.;

“Conselho de Administração”: conselho de administração da Companhia;

“Conselho Fiscal”: conselho fiscal da Companhia, se em funcionamento;

“Diretor”: diretor estatutário da Companhia;

“Diretoria”: diretoria estatutária da Companhia;

“Estatuto Social”: estatuto social da Companhia; e

“Lei das S.A.”: Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

2. OBJETIVO

2.1. A presente Política visa a estabelecer a estratégia geral de remuneração dos membros da Diretoria, do Conselho de Administração, dos Comitês, do Conselho Fiscal, quando instalado, considerando os seguintes objetivos principais da Companhia:

- (i) atrair, reter e motivar profissionais que detenham qualificação, competência e perfil que atendam às características e necessidades do negócio da Companhia;
- (ii) alinhar os interesses dos profissionais aos objetivos estratégicos da Companhia;
- (iii) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
e
- (iv) fornecer remuneração competitiva em relação à remuneração praticada pelo mercado.

3. REMUNERAÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

3.1. A remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia é fixa e mensal, sendo que os membros do Conselho de Administração não farão jus ao recebimento de remuneração variável pelo exercício do cargo.

3.2. A remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração é composta por 12 parcelas ao ano, pagas a título de pró-labore.

3.2.1. O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta aos membros do Conselho de Administração pelos serviços prestados, em linha com a remuneração praticada no setor de atuação da Companhia e de modo a refletir as atribuições, responsabilidades e a demanda de tempo inerente ao cargo.

3.2.2. O valor da remuneração fixa mensal de cada membro do Conselho de Administração pode variar de acordo com suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, suas competências e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado.

3.2.3. A revisão da remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração é definida anualmente, com base nas melhores práticas de remuneração, considerando os valores médios de mercado.

3.3. Os membros do Conselho de Administração serão reembolsados pelas despesas de estadia, alimentação e locomoção necessárias ao desempenho de suas funções.

3.4. A remuneração dos membros do Conselho de Administração não é baseada na participação em reuniões do órgão.

3.5. Os membros do Conselho de Administração não farão jus ao recebimento de benefícios pelo exercício do cargo.

3.6. Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros de comitês da Companhia não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar de comitês.

4. REMUNERAÇÃO DOS MEMBROS DE COMITÊS

4.1. A remuneração dos membros dos Comitês será definida pelo Conselho de Administração.

4.2. Não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar de Comitê: (i) membros do Conselho de Administração, observado o previsto no item 4.2.1; (ii) Diretores; (iii) empregados da Companhia com vínculo celetista; e (iv) profissionais externos com vínculo contratual para a prestação de serviços que não de participação em Comitês.

4.2.1. Membros independentes do Conselho de Administração que sejam indicados para participar dos Comitês poderão receber remuneração adicional.

4.3. Os membros dos Comitês serão reembolsados pela Companhia das despesas com locomoção, alimentação e hospedagem necessárias ao desempenho da função nos Comitês.

4.4. Os membros dos Comitês não fazem jus ao recebimento de benefícios nem remuneração variável pelo exercício do cargo em Comitês.

5. REMUNERAÇÃO DOS MEMBROS DA DIRETORIA

5.1. A remuneração dos membros da Diretoria é composta por: (i) remuneração fixa mensal, a título de salário ou pró-labore, conforme aplicável; (ii) benefícios; e (iii) remuneração variável.

5.2. A remuneração fixa dos Diretores é composta por 13 parcelas ao ano, pagas a título de salário ou pró-labore.

5.2.1. O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta pelos serviços prestados e reconhecer e refletir o desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento do executivo, em linha com as práticas de mercado.

5.2.2. O valor da remuneração fixa mensal de cada Diretor pode variar de acordo com suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, suas competências e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado.

5.2.3. A remuneração fixa dos membros da Diretoria quando revisada, deve refletir a prática de mercado, tomando como referência empresas que podem ou não

ser do mesmo segmento e que tenham características similares à da da Companhia, incluindo porte, capital nacional, nível de governança corporativa e boas práticas de remuneração.

5.2.4. Deve ainda ser considerado os valores usuais e as boas práticas de mercado, com base em pesquisa salarial.

5.3. Os Diretores da Companhia podem fazer jus ao recebimento de remuneração variável que poderá consistir em bônus e incentivos, baseados ou não em ações, bem como de prêmio e outras remunerações e/ou incentivos extraordinários, observados os requisitos normativos.

5.3.1. O Conselho de Administração poderá, a seu critério, estabelecer indicadores de desempenho e metas, individuais, para a Companhia, setores e/ou áreas, para a atribuição de bônus e/ou de incentivos.

5.3.2. Os Diretores da Companhia podem fazer jus ao recebimento de incentivos baseados em ações desde que sejam considerados elegíveis e indicados como beneficiários no âmbito de planos aprovados pela Assembleia Geral.

5.4. Os Diretores serão reembolsados pelas despesas de estadia, alimentação e locomoção necessárias ao desempenho de suas funções.

5.5. Os Diretores poderão receber os seguintes benefícios pelo exercício do cargo: assistência médica, assistência odontológica, seguro de vida, vale refeição e estacionamento.

5.6. Os membros da Diretoria que também sejam membros de Comitês não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar em Comitês.

6. REMUNERAÇÃO DOS MEMBROS DO CONSELHO FISCAL

6.1. Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, fazem jus a remuneração fixa mensal composta por 12 (doze) parcelas ao ano, que deverá obedecer aos preceitos do artigo 162, § 3º da Lei das S.A., que prescreve que a remuneração de cada membro do Conselho Fiscal não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da remuneração média mensal que for atribuída a cada Diretor, não computados benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

6.1.1. O objetivo da remuneração fixa é oferecer compensação direta aos membros do Conselho Fiscal pelos serviços prestados e reconhecer e refletir a demanda de tempo, responsabilidades e complexidade inerente ao cargo.

6.1.2. Os membros do Conselho Fiscal não fazem jus ao recebimento de benefícios, nem remuneração variável pelo exercício do cargo. Quando necessário, os membros do Conselho Fiscal são reembolsados pelas despesas de estadia, alimentação e locomoção vinculadas ao exercício do cargo.

6.2. Os membros suplentes do Conselho Fiscal farão jus a remuneração somente quando atuarem em substituição dos membros efetivos.

7. ATRIBUIÇÕES

7.1. Sem prejuízo das demais atribuições estabelecidas em lei e nas normas aplicáveis e no Estatuto Social, compete à Assembleia Geral da Companhia:

- (i) aprovar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; e
- (ii) aprovar e alterar planos de remuneração baseados em ações.

7.2. Sem prejuízo das demais atribuições estabelecidas em lei e nas normas aplicáveis, no Estatuto Social e nas políticas e práticas da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração, compete ao Conselho de Administração:

- (i) deliberar sobre a distribuição da remuneração global anual aprovada pela Assembleia Geral da Companhia entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- (ii) deliberar, conforme aplicável, sobre a criação de programas no âmbito dos planos de remuneração baseado em ações aprovados pela Assembleia Geral, estabelecendo suas condições e beneficiários;
- (iii) deliberar, conforme aplicável, sobre a outorga, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, de ações ou opção de compra ou subscrição de ações, estabelecendo suas condições e beneficiários.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A presente Política e os processos de remuneração por ela regidos devem se pautar e ser interpretados, inclusive nos casos omissos, de acordo com a Lei das S.A., a regulamentação da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, o Estatuto Social, os regimentos internos do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês, conforme o caso, demais normas aplicáveis e demais políticas e regras internas da Companhia.

8.2. A presente Política entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3. Esta Política pode ser alterada, sempre que necessário, por deliberação do Conselho de Administração.

8.3. No caso de conflito entre as disposições desta Política e do Estatuto Social da Companhia, prevalecerá o disposto no Estatuto Social e, em caso de conflito entre as disposições desta Política e da legislação vigente, prevalecerá o disposto na legislação vigente.

8.4. Caso qualquer disposição desta Política venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes desta Política não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

**REGIMENTO INTERNO DO
COMITÊ DE AUDITORIA**

REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ DE AUDITORIA**SUMÁRIO**

1. OBJETIVO	3
2. COMPOSIÇÃO	3
3. GESTÃO	4
4. ATRIBUIÇÕES	5
5. REUNIÕES	8
6. REMUNERAÇÃO	11
7. RESPONSABILIDADES	11
8. AVALIAÇÃO	12
9. DISPOSIÇÕES FINAIS	12

1. OBJETIVO

1.1. O objetivo do presente Regimento Interno ("Regimento") é disciplinar o funcionamento do Comitê de Auditoria ("Comitê") da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), suas atribuições e responsabilidades, bem como seu relacionamento com os demais órgãos sociais da Companhia, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis e o estatuto social da Companhia ("Estatuto").

1.2. O Comitê é órgão não estatutário, colegiado, de funcionamento permanente, vinculado diretamente ao Conselho de Administração, e tem por finalidade assessorá-lo no monitoramento e controle de qualidade das demonstrações e informações financeiras, no gerenciamento de riscos e nos controles internos da Companhia.

2. COMPOSIÇÃO

2.1. O Comitê será composto por 3 (três) membros ("Membros"), devendo ter em sua composição, ao menos, 1 (um) conselheiro de administração independente, conforme definição constante do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) e 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Especialista Financeiro"). As características elencadas nesta Cláusula poderão ser acumuladas por um mesmo Membro.

2.1.1. Para que o Especialista Financeiro cumpra o requisito de reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, conforme Cláusula 2.1 acima, o Membro do Comitê deve ter:

- I. conhecimento dos princípios contábeis geralmente aceitos e das demonstrações financeiras;
- II. habilidade para avaliar a aplicação desses princípios em relação às principais estimativas contábeis;
- III. experiência preparando, auditando, analisando ou avaliando demonstrações financeiras que tenham nível de abrangência e complexidade comparáveis aos da Companhia;

- IV. formação educacional compatível com os conhecimentos de contabilidade societária necessários às atividades do Comitê; e
- V. conhecimento de controles internos e procedimentos de contabilidade societária.

2.1.2. É vedada a participação dos diretores da Companhia, de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum como Membros do Comitê.

2.1.3. O Conselho de Administração elegerá o coordenador do Comitê dentre os seus Membros, sendo que o Coordenador deverá ser necessariamente um conselheiro de administração considerado como Membro Independente, na forma da Cláusula 2.1.1 acima ("Coordenador").

3. GESTÃO

3.1. Os Membros serão eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. A eleição dos Membros, a cada mandato, deverá ocorrer na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer depois da realização da Assembleia Geral da Companhia que eleger o Conselho.

3.1.1. O prazo de mandato dos Membros do Comitê será estendido até a investidura dos novos membros eleitos, observado o disposto na Cláusula 3.1.2 abaixo.

3.1.2. Na hipótese de renúncia, destituição ou não reeleição de membro do Conselho de Administração que integre o Comitê, caberá ao Conselho de Administração eleger um substituto na primeira reunião que ocorrer após a destituição, renúncia ou término do mandato do referido Membro no cargo de membro do Conselho de Administração.

3.2. Não haverá suplentes dos Membros do Comitê, sendo certo que, nos casos de vacância, ausência e impedimento, temporário ou permanente, os Membros serão substituídos da seguinte forma:

- (i) no caso de ausência ou impedimento temporário do Coordenador, as funções do Coordenador serão exercidas por outro Membro indicado por escrito pelo Coordenador;
- (ii) no caso de ausência ou impedimento temporário de um Membro, o Comitê funcionará com os demais Membros, desde que com a maioria dos Membros;
- (iii) no caso de vacância do cargo de Coordenador ou de qualquer dos demais Membros, a maioria do Comitê indicará o Membro que exercerá interinamente as funções exercidas por aquele que se ausentou ou que estiver impedido até a primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer depois da vacância, na qual será nomeado o substituto que completará o mandato em curso.

3.3. O Comitê terá autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com seu funcionamento e para a contratação de consultores para assuntos contábeis, jurídicos ou outros temas, quando necessária a opinião de um especialista externo.

4. ATRIBUIÇÕES

4.1. Sem prejuízo das demais atribuições previstas na regulamentação aplicável e nas políticas internas da Companhia ou atribuições adicionais que venham a ser conferidas pelo Conselho de Administração, cabe ao Comitê:

- (i) opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente da Companhia;
- (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- (iii) supervisionar e acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

- (v) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a “Política de Transações com Partes Relacionadas”;
- (vi) assegurar que a Companhia tenha meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- (vii) monitorar a qualidade e integridade dos mecanismos de controles internos, gerenciamento de riscos e *compliance*;
- (viii) avaliar e discutir o plano anual de trabalho dos auditores independentes e encaminhá-lo para a apreciação do Conselho de Administração;
- (ix) acompanhar e supervisionar as atividades de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, inclusive propondo ao Conselho de Administração a necessidade de revisão da Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia;
- (x) monitorar a qualidade e a integridade:
 - a) dos mecanismos de controles internos;
 - b) das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; e
 - c) das informações e mediações divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras; e
- (xi) elaborar relatório anual resumido do Comitê contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho da Companhia.

4.2. O Comitê exercerá suas atribuições também em relação às controladas da Companhia, observada a legislação aplicável.

4.3. As atribuições do Coordenador do Comitê são:

- (i) convocar, instalar e presidir as reuniões do Comitê;
- (ii) tomar providências para assegurar que os Membros do Comitê recebam tempestivamente as informações necessárias para as deliberar sobre as matérias constantes das agendas das reuniões;
- (iii) decidir sobre a participação e, quando for o caso, convocar para participar das reuniões do Comitê, Diretores, executivos, auditores, consultores e colaboradores, internos e externos, da Companhia, inclusive especialistas, que detenham informações sobre assuntos constantes da pauta ou cuja área de atuação tenha relação com tais assuntos, observadas as disposições estabelecidas neste Regimento e eventuais questões de conflito de interesses;
- (iv) solicitar à administração da Companhia e seus auditores independentes as informações e/ou esclarecimentos considerados necessários para a atuação do Comitê, observadas as disposições deste Regimento;
- (v) representar o Comitê em seu relacionamento com o Conselho de Administração e seus comitês de assessoramento, a Diretoria, a auditoria independente e o Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, assinando, quando necessário, as correspondências, convites e relatórios a eles dirigidos;
- (vi) informar o Presidente do Conselho de Administração das atividades desempenhadas pelo Comitê e encaminhar ao Presidente do Conselho de Administração, as recomendações, análises, pareceres e relatórios aprovados em reuniões do Comitê;
- (vii) coordenar o processo de avaliação anual do Comitê, observados os procedimentos e processos aprovados pelo Conselho de Administração; e
- (viii) zelar pelo fiel cumprimento deste Regimento.

4.4. O Coordenador do Comitê, acompanhado de outros Membros quando necessário ou conveniente, deve reunir-se com o Conselho de Administração, no mínimo, trimestralmente, para informar as atividades do Comitê.

5. REUNIÕES

5.1. As reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, trimestralmente, de acordo com o calendário anual aprovado pelo Comitê e, extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação realizada pelo Coordenador ou por quaisquer 2 (dois) Membros.

5.2. A convocação para as reuniões será feita por escrito, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência, devendo conter indicação do local, data, horário em que a reunião ocorrerá, bem como sua ordem do dia, acompanhada de todos os documentos relacionados às deliberações a serem tomadas.

5.2.1. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Membros em exercício.

5.3. As reuniões do Comitê devem ser realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia, podendo, excepcionalmente, serem realizadas em outro local previamente determinado pelo Coordenador.

5.3.1. Será permitida a participação dos Membros nas reuniões do Comitê de forma remota, por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação.

5.3.2. Os Membros que participarem remotamente da reunião do Comitê somente serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestações por escrito ou por meio de plataforma específica para gestão das reuniões da administração. Uma vez recebida a manifestação, o presidente ou secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do Membro que participar remotamente.

5.4. As pautas das reuniões serão definidas pelo Coordenador e deverão atender às solicitações encaminhadas pelo Conselho de Administração, pelo Presidente do Conselho de Administração e por qualquer Membro do Comitê, bem como considerar propostas apresentada pela Diretoria da Companhia.

5.5. As solicitações referentes à pauta da reunião, inclusão de assuntos extraordinários na agenda e convocações de reuniões extraordinárias do Comitê serão encaminhadas ao Coordenador do Comitê.

5.6. As reuniões do Comitê se instalarão com a presença da maioria dos Membros do Comitê.

5.7. As deliberações do Comitê serão tomadas pelo voto da maioria dos Membros presentes à reunião, desconsideradas as abstenções. Em caso de empate, o Coordenador exercerá voto de qualidade. Por ser órgão de assessoramento do Conselho de Administração, as decisões do Comitê têm natureza consultiva e serão apresentadas ao Conselho de Administração como recomendações. As recomendações do Comitê, quando submetidas ao Conselho de Administração, devem ser acompanhadas pelos materiais que as suportem.

5.8. A reunião poderá ser suspensa ou encerrada quando as circunstâncias o exigirem, a pedido de qualquer Membro do Comitê e com a aprovação da maioria dos Membros presentes à reunião. No caso de suspensão da reunião, o Coordenador deverá marcar a data, hora e local para sua continuação, ficando dispensada a necessidade de nova convocação.

5.9. Em situações de urgência, poderá o Comitê, mediante solicitação de seu Coordenador e com a concordância por escrito de seus demais Membros, instalar e realizar reunião, sem observância das formalidades de convocação, com a presença da maioria dos Membros. Nesse caso, as manifestações dos Membros ausentes concordando com a realização da reunião deverão ser anexadas à ata da reunião e deverá ser registrado na ata da reunião o caso de urgência que justificou a realização da reunião.

5.10. Qualquer membro do Conselho de Administração poderá participar como membro ouvinte das reuniões do Comitê, independentemente de convite ou convocação do Comitê. Os Diretores, auditores, consultores e colaboradores internos e externos da Companhia, que sejam previamente convidados pelo Coordenador para prestar informações e/ou esclarecimentos relacionados à pauta da reunião, assistirão às reuniões do Comitê, mas não terão direito de voto nas pautas em deliberação.

5.11. O Comitê, por meio de seu Coordenador, poderá solicitar a realização de reuniões conjuntas com outros comitês de assessoramento do Conselho de Administração, com os órgãos da administração e com o Conselho Fiscal, se instalado.

5.12. Os trabalhos e deliberações da reunião do Comitê deverão ser consignadas em ata, assinada pelos Membros presentes, que será (i) encaminhada ao Conselho de Administração; (ii) arquivada na sede da Companhia; e (iii) divulgada na forma e nas hipóteses da legislação e regulamentação aplicáveis.

5.12.1. Qualquer reunião do Comitê poderá ter caráter sigiloso, no todo ou em parte, se, a critério do Coordenador ou do Conselho de Administração, houver assunto cuja natureza assim o aconselhe, inclusive, no que disser respeito à divulgação das conclusões tomadas.

5.12.2. Os pareceres e recomendações do Comitê serão consignados em ata ou, se elaborados em documento apartado, deverão ser assinados pelos Membros presentes e anexados à ata da reunião.

5.12.3. Os membros do Comitê poderão solicitar que seja consignado em ata suas observações e recomendações relativas aos assuntos tratados na respectiva reunião. As manifestações de voto e protestos eventualmente apresentados pelos Membros do Comitê serão anexadas à ata e arquivadas na sede da Companhia.

5.13. O Comitê poderá, por meio do Coordenador, a partir da solicitação de qualquer Membro que seja aprovada pela maioria dos Membros presentes em reunião, solicitar e examinar os documentos sociais que julgar necessários ao exercício das suas atribuições.

5.13.1. O exame dos documentos sociais pelo Comitê somente será permitido na sede da Companhia e mediante requisição prévia, nos termos da Cláusula 5.13 acima.

5.13.2. As informações contidas nos documentos que embasarão a tomada de decisão do Comitê serão estritamente confidenciais, de propriedade exclusiva da Companhia, e serão destinadas aos Membros do Comitê, de modo a permitir-lhes a tomada de decisão acerca do objeto a que se referem, não podendo, dessa forma, ser reveladas a terceiros ou utilizadas para qualquer outro fim.

5.14. Na hipótese de ser constatado conflito de interesses ou interesse particular de um dos Membros ou de outra pessoa que esteja participando ou tenha sido convocada a participar de reunião do Comitê em relação a determinado assunto a ser decidido pelo Comitê, essa pessoa deverá prontamente comunicar tal fato ao Comitê.

5.14.1. Tão logo identificado o conflito de interesses ou interesse particular, a pessoa envolvida deverá se afastar das discussões e deliberações, devendo retirar-se temporariamente da reunião até o encerramento do assunto, observado que a pessoa conflitada poderá ser convidado a participar da reunião para prestar esclarecimentos e informações relativos à matéria e no interesse da Companhia. Nessas hipóteses, o Membro deverá se abster de votar na respectiva matéria e o Membro ou pessoa envolvida não deverá receber informações e/ou documentos relativos ao assunto, na medida em que a informação a ser fornecida contenha dados sensíveis e relacionados ao conflito de interesses e/ou ao interesse particular.

6. REMUNERAÇÃO

6.1. A remuneração dos Membros do Comitê será definida pelo Conselho de Administração.

6.1.1. Membros do Conselho de Administração, os Diretores, empregados com vínculo celetista e profissionais externos com vínculo contratual de prestação de serviços que não relacionados à participação como Membro no Comitê, e que venham a ser também membros do Comitê, não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar do Comitê.

6.1.2. Membros independentes do Conselho de Administração convidados para participar do Comitê poderão receber remuneração adicional.

6.2. Os Membros do Comitê serão reembolsados pela Companhia das despesas com locomoção, alimentação e hospedagem necessárias ao desempenho da função nos Comitês.

7. RESPONSABILIDADES

7.1. Os membros do Comitê obrigam-se a cumprir este Regimento, o Estatuto da Companhia e as práticas e políticas internas aprovadas pelo Conselho de Administração.

7.2. Os Membros do Comitê têm dever de lealdade para com a Companhia, não podendo divulgar para terceiros documentos ou informações sobre seus negócios e devendo guardar sigilo sobre qualquer informação relevante, privilegiada ou estratégica da Companhia, obtida em razão de seu cargo, bem como zelar para que terceiros não tenham acesso a essas informações, sendo-lhes proibido valer-se da informação para obter, para si ou para outrem,

qualquer tipo de vantagem, observado, ainda, o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

7.3. A função de membro do Comitê é indelegável, devendo ser exercida respeitando-se os deveres de lealdade e diligência.

8. AVALIAÇÃO

8.1. O Comitê deverá ser avaliado pelo Conselho de Administração no mínimo a cada dois anos, observados os procedimentos e processos aprovados pelo Conselho para referida avaliação.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. O presente Regimento poderá ser alterado, sempre que necessário, por deliberação do Conselho de Administração, podendo o Comitê submeter ao Conselho de Administração propostas de modificação.

9.2. A O presente Regimento entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e será divulgado na forma prevista na legislação e regulamentação aplicável, permanecendo em vigor por prazo indeterminado até que haja deliberação em sentido contrário.

9.3. Em caso de lacuna neste Regimento, o Coordenador do Comitê aplicará as regras procedimentais do Regimento Interno do Conselho de Administração, naquilo em que não forem incompatíveis com a natureza e função deste Comitê. Nas hipóteses em que não for possível aplicar subsidiariamente as regras do Regimento Interno do Conselho de Administração, os casos omissos e dúvidas de interpretação relativos a este Regimento serão regulados pelo Conselho de Administração.

9.4. No caso de conflito entre as disposições deste Regimento e do Estatuto da Companhia prevalecerá o disposto no Estatuto e, em caso de conflito entre as disposições deste Regimento e da legislação vigente prevalecerá o disposto na legislação vigente.

9.5. Caso qualquer disposição deste Regimento venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade

e eficácia das disposições remanescentes deste Regimento não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

**REGIMENTO INTERNO DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

REGIMENTO INTERNO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	3
2. COMPOSIÇÃO, MANDATO, INELEGIBILIDADE E INVESTIDURA	3
3. VACÂNCIA, AUSÊNCIA E SUBSTITUIÇÃO	5
4. COMPETÊNCIA.....	7
5. FUNCIONAMENTO	8
6. DIREITOS, DEVERES E RESPONSABILIDADES	11
7. CONFLITOS DE INTERESSES.....	13
8. COMITÊS	13
9. REMUNERAÇÃO	14
10. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	14

1. OBJETIVO

1.1. O objetivo do presente Regimento Interno ("Regimento") é disciplinar o funcionamento do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), suas atribuições e responsabilidades, bem como seu relacionamento com os demais órgãos sociais da Companhia, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e o estatuto social da Companhia ("Estatuto").

2. COMPOSIÇÃO, MANDATO, INELEGIBILIDADE E INVESTIDURA

2.1. O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos ou destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

2.1.1 Os conselheiros permanecerão em seus cargos até a investidura dos seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral.

2.1.2 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, desconsideradas as abstenções, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse dos conselheiros, ou sempre que ocorrer vacância nesses cargos, ou, ainda, sempre que solicitada nova eleição pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

2.2. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição prevista no item 2.2.2 abaixo.

2.2.1. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, observado, em qualquer caso, o número mínimo de 2 (dois) conselheiros independentes.

2.2.2. Caracteriza-se, para fins desse Regimento, como "Conselheiro Independente", aquele que é definido como tal no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 S.A. -

Brasil Bolsa e Balcão (“Regulamento do Novo Mercado” e “B3”) e na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 80 de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), e aqueles eleitos mediante a faculdade prevista nos §§ 4º e 5º do artigo 141 da Lei das S.A.

2.2.3. A qualificação de independência de cada conselheiro deverá ser deliberada pela Assembleia Geral que o eleger, que poderá basear sua decisão: (i) em declaração encaminhada pelo indicado ao Conselho de Administração que ateste seu enquadramento em relação aos critérios de independência; e (ii) na manifestação do Conselho de Administração que constará da proposta da administração referente à assembleia geral para eleição dos conselheiros, quanto ao enquadramento de cada candidato como conselheiro independente nos termos do Regulamento do Novo Mercado e da Resolução CVM 80.

2.3. São inelegíveis para o Conselho de Administração:

- (i) as pessoas impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos;
- (ii) as pessoas declaradas inabilitadas por ato da CVM;
- (iii) as pessoas que, salvo dispensa da assembleia geral no momento da eleição, ocuparem cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal; e
- (iv) as pessoas que, salvo dispensa da assembleia geral no momento da eleição, tiverem interesse conflitante com o da Companhia.

2.3.1. O cumprimento das condições previstas nos itens (iii) e (iv) acima será efetuado mediante declaração firmada pelo conselheiro eleito, nos termos do artigo 2º, Anexo K da Resolução CVM 80.

2.4. Os conselheiros serão investidos nos seus cargos mediante a assinatura dos seguintes documentos, que ficarão arquivados na sede da Companhia:

- (i) Termo de Posse lavrado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia, acompanhado da declaração de desimpedimento mencionada no artigo 147, § 4º da Lei das S.A. e no artigo 2º, Anexo K da Resolução CVM 80;
- (ii) Termo de Adesão à Política de Divulgação de Informações da Companhia ("Política de Divulgação");
- (iii) Termo de Adesão à Política de Negociação com Valores Mobiliários da Companhia ("Política de Negociação"); e
- (iv) Termo de Compromisso do Código de Conduta da Companhia.

2.4.1. A posse do conselheiro residente ou domiciliado no exterior fica condicionada à constituição de representante residente no País, com poderes para, até, no mínimo, 3 (três) anos após o término do prazo de gestão do administrador: (i) receber citação em ações contra ele propostas com base na legislação societária; e (ii) citações e intimações em processos administrativos instaurados pela CVM.

2.5. Ficará sem efeito a eleição se o conselheiro eleito não for investido no cargo nos 30 (trinta) dias seguintes à eleição, salvo justificação aceita pelo Conselho de Administração.

2.5.1. Decorrido o prazo sem a investidura do conselheiro eleito, o Presidente do Conselho de Administração declarará a vacância do cargo.

2.6. Os conselheiros deverão manter a Companhia atualizada acerca de sua qualificação completa e informações de contato, incluindo seus endereços (profissional e residencial), números de telefone, de fax e de celular e endereços eletrônicos (e-mail).

3. VACÂNCIA, AUSÊNCIA E SUBSTITUIÇÃO

3.1. Será considerado vago definitivamente o cargo do conselheiro:

- (i) falecido;
- (ii) interditado;
- (iii) aposentado por invalidez;

- (iv) que se ausentar injustificadamente em mais de 3 (três) reuniões consecutivas do Conselho de Administração ou que se afastar do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos, salvo no caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração;
- (v) que apresentar carta de renúncia, nos termos da legislação;
- (vi) que for destituído pela Assembleia Geral;
- (vii) que for réu em ação de responsabilidade civil proposta pela Companhia;
- (viii) que for, após a sua investidura, impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; e
- (ix) que for, após a sua investidura, suspenso ou inabilitado por ato da CVM.

3.2. Os membros do Conselho Administração serão substituídos nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários e vacância da seguinte forma:

- (i) no caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-Presidente;
- (ii) na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente ou, na ausência de tal indicação em até 5 (cinco) dias da data em que constatada a ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração;
- (iii) no caso de ausência ou impedimento temporário de um membro do Conselho de Administração, o Conselho de Administração funcionará com os demais membros, respeitado o número mínimo de membros previsto no Estatuto, ou o conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá nomear formalmente outro

membro do Conselho de Administração para votar em seu nome nas reuniões do Conselho de Administração e exercer suas funções durante esse período;

- (iv) no caso de impedimento permanente ou vacância do Presidente ou do Vice-Presidente do Conselho de Administração ou de qualquer outro conselheiro, o Conselho de Administração deve nomear o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo restante do mandato do conselheiro substituído; e
- (v) no caso de impedimento permanente ou vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição, sendo que em caso de impedimento permanente ou vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar a Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

3.3. A renúncia do conselheiro torna-se eficaz, em relação à Companhia, desde o momento em que for entregue a comunicação escrita do renunciante e, em relação a terceiros de boa-fé, após arquivamento do documento de renúncia no registro público de empresas mercantil e sua publicação nos jornais utilizados pela Companhia.

3.4. Caso a eleição de conselheiro seja realizada por meio do processo de voto múltiplo, a destituição de qualquer conselheiro importará na destituição dos demais, devendo ser convocada a Assembleia Geral para proceder a uma nova eleição de todos os membros do Conselho de Administração.

4. COMPETÊNCIA

4.1. Além das atribuições estabelecidas pela Lei das S.A. e demais normas aplicáveis, o Conselho de Administração terá as competências estabelecidas no Estatuto Social.

4.2. Compete ao Presidente do Conselho de Administração:

- (i) convocar, instalar e presidir as Assembleias Gerais;
- (ii) presidir as reuniões do Conselho de Administração; e
- (iii) proferir o voto de qualidade nas deliberações do Conselho de Administração, no caso de empate na votação.

4.3. Compete ao Vice-Presidente exercer todas as funções do Presidente na ausência deste.

5. FUNCIONAMENTO

5.1. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, no mínimo 8 (oito) vezes ao ano, nas datas previamente fixadas em calendário anual proposto pelo Presidente do Conselho de Administração e aprovado pelos demais membros do Conselho de Administração e, extraordinariamente, sempre que for oportuno ou necessário.

5.1.1. O calendário anual das reuniões do Conselho de Administração contará com agenda temática com assuntos relevantes e datas dessas reuniões, estabelecendo programação anual de pautas permanentes, que pode ser acrescida de outros temas a serem definidos pelo Presidente do Conselho de Administração. Os demais conselheiros podem requisitar a inclusão de temas específicos de pauta na agenda, desde que os demais membros do Conselho de Administração sejam notificados, pelo Presidente do Conselho de Administração, sobre referida inclusão.

5.1.2. Os conselheiros deverão apresentar, por escrito e com justificativas, ao Presidente do Conselho de Administração, até 7 (sete) dias antes da realização da reunião, as matérias que desejam incluir na respectiva pauta, para que assim seja procedido pelo Presidente do Conselho de Administração.

5.2. As reuniões do Conselho de Administração deverão ser convocadas por seu Presidente ou, ainda, por 2 (dois) conselheiros em conjunto, por escrito, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, contendo o local, a data, o horário e a pauta dos assuntos a serem tratados, acompanhada de todos os documentos relacionados às deliberações a serem tomadas.

5.2.1. Nos casos de manifesta urgência, o prazo de convocação poderá ser reduzido por consentimento escrito da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

5.2.2. A reunião do Conselho de Administração será realizada, preferencialmente, na sede ou em filial da Companhia; quando houver de efetuar-se em outro local, o instrumento de convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião.

5.2.3. Independente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

5.3. A reunião será presencial, sendo facultado ao conselheiro participar da reunião de forma remota, por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação clara dos participantes e sua interação.

5.3.1. Os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito ou mediante plataforma específica para a gestão de reuniões da administração. Uma vez recebida a manifestação, o presidente ou secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro que participou remotamente.

5.3.2. Será considerado presente à reunião do Conselho de Administração o conselheiro que: (i) comparecer pessoalmente; (ii) nomear qualquer outro conselheiro para votar em tal reunião, desde que a respectiva manifestação de voto seja entregue ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação; (iii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, antes da sua instalação, via meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento; ou (iv) participar remotamente das reuniões do Conselho de Administração em conformidade com o procedimento descrito no item 5.3.1 acima, desde que todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o presidente da reunião ou na sede da Companhia, caso todos participem remotamente.

5.4. As reuniões do Conselho de Administração somente podem ser instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros em exercício. Na falta do quórum mínimo, o Presidente do Conselho de Administração convocará novamente a reunião, em segunda convocação, que instalar-se-á com qualquer número de presentes, devendo se realizar de acordo com a urgência requerida para o assunto a ser tratado.

5.4.1. O Conselho de Administração, por meio de seu Presidente, poderá convidar para participar de suas reuniões, sem direito a voto, membros da administração da Companhia, bem como empregados, consultores, auditores independentes, membros de comitês e colaboradores internos e externos que detenham informações relevantes relacionadas a assuntos que constem da ordem do dia e que sejam pertinentes às matérias de sua responsabilidade.

5.4.2. O Presidente do Conselho de Administração poderá, sempre que entender pertinente, reservar períodos no início e/ou ao final das reuniões do Conselho de Administração para sessões exclusivas com conselheiros externos.

5.5. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem esse indicar.

5.6. Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração.

5.7. O Conselho de Administração delibera pela maioria dos votos proferidos, não computadas as abstenções, podendo o membro vencido consignar seu voto na ata da respectiva reunião. No caso de empate, cabe ao Presidente do Conselho de Administração o voto de desempate.

5.8. Dos trabalhos e deliberações da reunião do Conselho de Administração será lavrada, em livro próprio, ata assinada pelos membros da mesa e pelos conselheiros presentes.

5.8.1. A ata será lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conterá a transcrição apenas das deliberações tomadas, observadas as seguintes regras:

- (i) os documentos ou propostas submetidas ao Conselho de Administração, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos nas atas, serão anexados a elas e serão numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer conselheiro que o solicitar, e arquivados na Companhia; e
- (ii) a mesa, a pedido de conselheiro interessado, autenticará exemplar ou cópia de proposta, de declaração de voto ou dissidência, ou de protesto apresentado.

5.8.2. As atas das reuniões do Conselho de Administração que contiverem informações que tenham efeito perante terceiros serão arquivadas no registro do comércio, publicadas nos jornais oficiais e divulgadas no site da Companhia, da CVM e da B3.

5.8.3. Cópias e/ou extratos das atas contendo os assuntos e decisões do Conselho de Administração que demandem providências internas de execução e/ou desenvolvimento pela Diretoria da Companhia, serão divulgados internamente na mesma data de realização da reunião.

6. DIREITOS, DEVERES E RESPONSABILIDADES

6.1. O Conselho de Administração poderá, por meio do Presidente do Conselho de Administração, a partir de solicitação de qualquer conselheiro e que seja aprovada por maioria de votos dos membros presentes, solicitar e examinar todos os documentos sociais que julgar necessários para o exercício de suas funções.

6.2. O membro do Conselho de Administração tem os seguintes deveres no exercício de suas funções, além do que dispuser o Estatuto a legislação aplicável e as políticas internas da Companhia:

- (i) guardar sigilo sobre informações da Companhia, de suas coligadas e controladas ainda não divulgadas ao público, obtidas em razão do cargo, função ou atividades até que tais informações sejam divulgadas ao mercado, observadas a Política de Divulgação e a Política de Negociação da Companhia e a regulamentação em vigor;
- (ii) reservar sua agenda e manter datas disponíveis para atender às convocações de reuniões do Conselho de Administração, tendo como base o calendário e a agenda temática de reuniões e atividades;
- (iii) comparecer às reuniões do Conselho de Administração tendo examinado os documentos colocados à disposição e delas participar ativa e diligentemente;
- (iv) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;
- (v) servir com lealdade à Companhia e demais sociedades controladas e coligadas e manter sigilo sobre os seus negócios;
- (vi) comunicar à Companhia as informações que estejam obrigadas a informar nos termos e nos prazos da legislação e regulamentação aplicável, em especial as informações exigidas nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, e do artigo 30 do Regulamento do Novo Mercado, conforme o caso; e

- (vii) comunicar tempestivamente situações de conflitos de interesse de acordo com o previsto no item 7 abaixo.

6.3. Será vedado ao membro do Conselho de Administração:

- (i) praticar atos de liberalidade às expensas da Companhia ou demais controladas, que não visem aos interesses institucionais da Companhia;
- (ii) sem autorização da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, tomar empréstimos de recursos da Companhia, ou de suas controladas, e usar, em proveito próprio, bens, serviços ou créditos a elas pertencentes;
- (iii) receber de terceiros, sem autorização estatutária ou da Assembleia Geral, qualquer modalidade de vantagem, direta ou indireta, em razão do exercício do cargo;
- (iv) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para a Companhia, as oportunidades comerciais de que tenha conhecimento em razão do exercício do cargo;
- (v) omitir-se no exercício ou proteção de direitos da Companhia, ou visando à obtenção de vantagem, para si ou para terceiros, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Companhia;
- (vi) adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à Companhia ou que esta tencione adquirir;
- (vii) intervir em operações que tenha interesse conflitante com a Companhia ou com qualquer empresa controlada, devendo, na hipótese, consignar em ata a natureza e extensão de seu interesse;
- (viii) em prejuízo da Companhia, favorecer sociedade coligada, controladora ou controlada, devendo zelar para que operações entre as sociedades observem condições estritamente comutativas, ou com pagamento compensatório adequado, observado o disposto na legislação, na regulamentação aplicável da CVM e na Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia; e

- (ix) pronunciar-se em nome da Companhia, desrespeitando a política de porta-vozes, salvo se tiver sido expressamente autorizado a fazê-lo pelo Conselho de Administração.

6.4. O conselheiro não é responsável pelos atos ilícitos de outros membros, salvo se com eles foi conivente, se negligenciar em descobri-los ou se, deles tendo conhecimento, deixar de agir para impedir sua prática, observada a legislação em vigor.

7. CONFLITOS DE INTERESSES

7.1. É vedado ao membro do Conselho de Administração intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia ou interesse particular, bem como ter acesso a informações ou participar de reuniões relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia e/ou interesse particular.

7.1.1. Cumpra ao membro do Conselho de Administração em situação de conflito de interesses cientificar o restante do órgão do seu impedimento e fazer consignar seu impedimento em ata de reunião do Conselho de Administração.

7.1.2. Se o próprio conselheiro não se manifestar, qualquer dos presentes à reunião que tenha conhecimento do fato deve informá-lo ao Conselho de Administração.

7.1.3. Tão logo identificado o conflito de interesses ou interesse particular, o conselheiro deverá se afastar imediatamente das discussões e deliberações, devendo retirar-se temporariamente da reunião até o encerramento do assunto, ressalvado que os demais membros do Conselho de Administração poderão solicitar a presença do membro conflitado para obtenção de informações e esclarecimentos relativos à matéria e no interesse da Companhia. Nesse caso, o conselheiro deverá se abster de votar na respectiva matéria e não deverá receber informações e/ou documentos relativos ao assunto, na medida em que a informação a ser fornecida contenha dados sensíveis e relacionados ao conflito de interesses e/ou ao interesse particular.

8. COMITÊS

8.1. Para melhor desempenho de suas funções, o Conselho de Administração poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, com o intuito de assessorar o Conselho de Administração, definindo sua composição e atribuições específicas.

8.2. Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros do Comitê não farão jus ao recebimento de remuneração adicional para participar do Comitê, salvo por Conselheiros Independentes convidados para participar dos Comitês, que poderão receber remuneração adicional.

8.3. Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos Comitês, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, atribuições, remuneração e funcionamento.

9. REMUNERAÇÃO

9.1. A Assembleia Geral fixará a remuneração global anual dos administradores da Companhia, inclusive benefícios de qualquer natureza e verbas de representação. Referida remuneração deve levar em consideração critérios como o tempo dedicado às suas funções, as suas responsabilidades, sua competência e reputação profissional e o valor de seus serviços em comparação com o praticado no mercado.

9.1.1. Competirá ao Conselho de Administração deliberar acerca da distribuição individual da remuneração entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

9.2. A remuneração dos membros do Conselho de Administração observará os termos da Política de Remuneração da Companhia.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O presente Regimento poderá ser alterado, sempre que necessário, por deliberação do Conselho de Administração.

10.2. A O presente Regimento entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, e será divulgado na forma prevista na legislação e regulamentação aplicável, permanecendo em vigor por prazo indeterminado até que haja deliberação em sentido contrário.

10.3. Os casos omissos e dúvidas de interpretação relativos a este Regimento serão tratados por meio de reuniões do próprio Conselho de Administração da Companhia, de acordo com a legislação vigente e o Estatuto da Companhia.

10.4. No caso de conflito entre as disposições deste Regimento e do Estatuto da Companhia prevalecerá o disposto no Estatuto e em caso de conflito entre as disposições deste Regimento e da legislação vigente prevalecerá o disposto na legislação vigente.

10.5. Caso qualquer disposição deste Regimento venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada na medida do possível para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes deste Regimento não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

CÓDIGO DE CONDUCTA



Sumário

Objetivo.....	3
Missão, Visão e Valores:	4
Princípios Norteadores	5
Abrangência das Normas.....	6
Como agir?	6
Condutas Esperadas:	6
Condutas não aceitas.....	9
Critérios de conduta nos relacionamentos	12
Gestão do Código de Conduta	15
Consequências de violação	16
Disposições finais.....	17
ANEXO I	19



Objetivo

Este Código de Conduta (“Código”) da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“BRZ” ou “Companhia”) descreve os padrões mínimos de comportamento esperados da BRZ e de suas a filiadas.

Esses padrões de comportamento devem ser adotados por todos, servindo como um guia na tomada de decisões e ações.

Este Código tem por objetivo:

1. Orientar a atuação dos empregados, colaboradores e parceiros comerciais da BRZ quanto aos princípios e padrões de conduta que norteiam a BRZ;
2. Consolidar valores éticos-profissionais como fundamento cultural de toda a BRZ;
3. Construir a imagem e reputação da BRZ, mediante uma atuação profissional séria, pautada pelos mais elevados princípios de governança corporativa e instrumentos de Compliance; e
4. Indicar quais os canais existentes para informar ou denunciar qualquer conduta inadequada que seja identificada na BRZ, com garantia de confidencialidade para os denunciante.

Além de servir como guia de orientação aos Destinatários, conforme abaixo definido, o Código reflete os valores, cultura, atuação socioambiental e o conjunto das normas de conduta para administradores e empregados da Companhia, bem como para as empresas integrantes da cadeia produtiva.

Este Código é um importante instrumento de governança da BRZ e orientará a atuação empresarial para que conjugue os interesses da BRZ com os interesses legítimos dos públicos com os quais se relaciona, tendo em vista o compromisso de criar valor para a BRZ e para a sociedade em geral.

As disposições deste Código são amparadas e devem ser interpretadas em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis à BRZ, seu Estatuto Social e suas demais políticas e normas internas.

O colaborador que violar qualquer disposição do Código estará sujeito a medidas disciplinares e legais.



Em casos de suspeita de corrupção, quebra de integridade ou outras infrações penais ou administrativas, o assunto poderá ser endereçado junto às autoridades competentes.

Missão, Visão e Valores:

MISSÃO:

Fornecer soluções sustentáveis e inovadoras em moradia de qualidade, fazendo diferença na vida dos nossos clientes, colaboradores e parceiros e sociedade.

VISÃO:

Ser a marca mais admirada do nosso segmento no mercado imobiliário e referência em rentabilidade e lucratividade.

VALORES:

Ética em primeiro lugar

- Agimos com ética, integridade e transparência.

Valorizamos as pessoas

- Atraímos, formamos, valorizamos, retemos talentos, promovemos a diversidade e a inclusão e compartilhamos o sucesso por meio da meritocracia.

Clientes no centro

- Cuidamos dos nossos clientes com empatia, transformando suas vidas com a entrega do melhor produto do segmento.

Autorresponsabilidade

- Trabalhamos com comprometimento e autorresponsabilidade nas condutas, tomadas de decisão, conduzindo nossos negócios com humildade, simplicidade e objetividade.

Sustentabilidade e Inovação



- Incentivamos a prática de ações sustentáveis com foco em soluções inovadoras e inteligentes que reduzem custo, economizem tempo e agregam valor.

Princípios Norteadores

Prestação de contas e responsabilidade: A BRZ preza que seus colaboradores trabalhem com independência e responsabilidade e atuem sempre de maneira transparente, demonstrando as atividades profissionais desenvolvidas, e estejam conscientes de arcar com as consequências do seu próprio comportamento.

Cooperação e coragem: A BRZ incentiva que seus colaboradores levem ao conhecimento da Companhia condutas que violem as leis e este Código. Na hipótese de presenciar ou se for solicitado a realizar alguma atividade imprópria, ilícita ou contrária às políticas e procedimentos da BRZ, busque seu superior hierárquico ou o Departamento Jurídico e Compliance.

Trabalho coletivo: A BRZ está comprometida a oferecer oportunidades igualitárias a seus colaboradores. São vedados quaisquer tratamentos discriminatórios, assédio ou retaliação. Respeite seus colegas de trabalho em suas individualidades e diversidades.

Excelência: A BRZ objetiva se destacar no mercado e conquistar a preferência dos consumidores pela qualidade de seus serviços, sem o emprego de práticas de concorrência desleal. Pratique a concorrência justa e atue de forma honesta em relação às contratações e projetos de que fizer parte, visando ao melhor interesse da Companhia.

Integridade: A BRZ valoriza os comportamentos que estejam de acordo com este Código e espera que seus colaboradores também o façam. Atue de acordo com os valores, princípios e normas éticas, garantindo que as informações acessadas no exercício de sua função sejam utilizadas sem desvio de finalidades.



Abrangência das Normas

Todos os empregados e demais funcionários, gestores e administradores da BRZ devem aderir ao presente Código e os parceiros e fornecedores da Companhia devem ser incentivados a adotar princípios e normas semelhantes e aderir ao Código por meio de assinatura (“Destinatários”).

Como agir?

O Código impõe aos Destinatários que atuem de maneira a direcionar atividades, atitudes e decisões alinhadas ao mais elevado padrão de comportamento ético. Ao se deparar com situações em que o Código não oriente expressamente - ou que gerem dúvidas em relação à conduta a ser adotada, as seguintes perguntas podem orientar as ações e decisões:

- A ação/decisão é permitida pela lei?
- A ação/decisão está de acordo com o previsto pelo Código de Condutas da BRZ ou é permitida pelos procedimentos e políticas internas da BRZ?
- A ação/decisão está de acordo com os valores da BRZ?
- A ação/decisão está de acordo com os meus valores pessoais?
- Eu estaria confortável caso a ação/decisão fosse divulgada publicamente?
- Eu estaria confortável em explicar minha ação/decisão e/ou sustentá-la aos meus colegas, supervisores, amigos e familiares?

Busque orientação com seu líder imediato e/ou Departamento Jurídico e Compliance, se necessário, e denuncie casos de suspeita ou prática de ilicitudes e violações às leis, por meio dos canais adequados, conforme descritos neste Código.

Condutas Esperadas:

a) Segurança e saúde: Identificar, avaliar e tomar medidas para controlar os riscos à saúde e à segurança de colaboradores no ambiente de trabalho, interrompendo qualquer trabalho que pareça inseguro, e certificar que todos ao seu redor estejam utilizando o equipamento de proteção individual (EPI) necessário.

Possíveis situações de risco à segurança do colaborador deverão ser comunicada imediatamente ao gestor responsável e à área de Segurança do Trabalho.



b) Conduta profissional: Solicitar e atender demandas com atenção, eficiência, celeridade e respeito, sem qualquer preconceito ou distinção de gênero, origem, religião, nacionalidade, cor, idade, estado civil, orientação sexual, condição física ou mental, preferência política ou posição social.

c) Uso de ativos: Utilizar, eticamente, a infraestrutura e os materiais disponibilizados pela BRZ, inclusive, aparelhos de computador, softwares e e-mails institucionais, exclusivamente para realização de atividades relacionadas ao trabalho na BRZ.

A BRZ reserva para si o direito de verificar o uso adequado dos recursos da Companhia, realizando averiguações e/ou auditorias para identificação de eventual uso indevido dos recursos e/ou desvio de conduta.

d) Confidencialidade e dever de sigilo e negociação com informação privilegiada: Não divulgar, compartilhar ou facilitar a obtenção de informações confidenciais ou sigilosas da BRZ ou relacionada a seus negócios, sejam estratégicas, sensíveis, informações privilegiadas, protegidas por direitos de propriedade intelectual ou não, bem como se abster de negociar com valores mobiliários da Companhia com base em informações privilegiadas que venha a ter acesso.

Obedecer as regras e procedimentos constantes da legislação e das políticas e normativos internos sobre o assunto, com destaque para a Política de Divulgação de Informações.

e) Conflitos de interesses: Exercer suas funções no melhor interesse da BRZ e tomar decisões imparciais, excluindo os interesses pessoais, financeiros ou que tenham o potencial de afetar, ou, ainda, possam parecer afetar seu próprio julgamento e sua independência.

f) Anticorrupção: Recusar, não solicitar e não oferecer dinheiro ou qualquer outro tipo de vantagem, independentemente do valor, a agente público ou terceiro a ele relacionado.

Não é tolerada qualquer prática ilícita, tais como, mas não se limitando a, atos de corrupção, suborno, fraude em contratações junto à administração pública ou quaisquer outras violações à Lei Anticorrupção e à Lei de Improbidade Administrativa.



g) Presentes, Brindes e Cortesias: Para fins de presentes, brindes e cortesias, deverão obedecer como valor de referência o limite máximo de R\$ 100,00, vedada a entrega de valores em espécie ou equivalentes (como vouchers ou vale-presentes).

É vedado o recebimento de brindes e cortesias, bem como qualquer benefício semelhante, que tenham o poder de, ou que passem a impressão de poder, influenciar em uma tomada de decisão.

Os presentes, brindes e/ou cortesias recebidos pelos colaboradores da BRZ em desconformidade com este Código deverão ser reportados e entregues ao Departamento Jurídico e Compliance.

h) Antitruste: Obter informações sensíveis (preços atuais e futuros, margens de lucros, políticas de descontos, capacidade, processos, métodos e custos de produção, territórios de vendas, planos de marketing, planos de crescimento, entre outras) a partir de fontes públicas, tais como, sites, notícias, publicações ou materiais de marketing, de forma a preservar a competitividade entre os concorrentes e garantir a confidencialidade de informações sensíveis.

O Departamento Jurídico e Compliance deverá ser informado previamente a respeito da participação de colaboradores em eventos em que há o risco de troca de informações sensíveis entre concorrentes, por exemplo, reuniões de sindicatos e de associações comerciais, eventos direcionados a profissionais do ramo da construção civil de diferentes empresas.

i) Antifraude: Divulgar informações precisas, consistentes, de modo transparente, equitativo e tempestivo, permitindo aos acionistas e ao mercado em geral que acompanhem as suas atividades e resultados, mantendo os registros e relatórios, especialmente aqueles de caráter financeiro e contábil, em conformidade com realidade e as exigências técnicas aplicáveis sua elaboração.

As regras e procedimentos constantes da Política de Divulgação de Informações e da Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia são de observância obrigatória pelos colaboradores aos quais se apliquem suas disposições.

j) Dados pessoais: Acessar e utilizar dados pessoais de terceiros apenas para finalidade previamente autorizada pelo titular, limitando sua utilização ao mínimo de



informações necessárias ao cumprimento de tal finalidade e garantindo sua proteção contra divulgações indevidas ou uso não autorizado.

k) Tecnologia da Informação: Utilizar somente softwares licenciados, permitidos e instalados pela BRZ.

l) Mídias: Solicitar aprovação prévia do Departamento Jurídico e Compliance sempre que for convidado para participar de eventos patrocinados por terceiros e requerer autorização para utilização de quaisquer materiais que contenham informações sobre a BRZ no caso em que tais materiais sejam utilizados para apresentações em público, tais como palestras, aulas, congressos, publicação em redes sociais, etc.

A solicitação de informações por quaisquer canais de mídia, empresas de marketing, analistas de mercado ou investidores deverá ser direcionada àqueles autorizados a discutir o assunto e se manifestar institucionalmente em nome da BRZ.

Ao utilizar suas próprias redes sociais, os colaboradores poderão, sem autorização prévia, repostar e compartilhar informações que ostentem o logo da BRZ, desde que essas já tenham sido divulgadas nas redes sociais oficiais da BRZ, se referindo a respeito, por exemplo, da abertura de novas vagas de emprego ou conclusão de empreendimentos.

Executivos, diretores, conselheiros e administradores, ao utilizar suas redes sociais, podem ter suas opiniões atribuídas à BRZ. Assim, é importante que deixem claro que o conteúdo da publicação reflete uma impressão particular e não expressa o entendimento institucional da BRZ sobre o assunto.

m) Legislação e regulamentação: Ter conhecimento e atuar em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis à Companhia, em especial as normas de proteção à informação sigilosa da Companhia, combate à corrupção, além do Estatuto Social da Companhia e as demais políticas e normas internas da Companhia.

Condutas não aceitas

Em nenhuma hipótese será admitida qualquer conduta que afronte a disciplina deste Código ou de qualquer ato normativo ao qual estejam sujeitos, especialmente:



a) Segurança e saúde: Apresentar-se embriagado, sob efeito de qualquer outro entorpecente ou ingressar no local de trabalho ou nele ingressar em posse de drogas ilícitas ou armas, ou operar máquinas e equipamentos para os quais não recebeu o treinamento/capacitação específica ou executar atividade em condições inadequadas à segurança.

Prestadores de serviço que eventualmente utilizem armas como ferramenta de trabalho devem estar legalmente autorizados e identificados.

A BRZ não admite a exploração do trabalho escravo, análogo ao trabalho escravo ou trabalho infantil. A BRZ reforça seu compromisso com os direitos humanos fundamentais reconhecidos na legislação nacional e internacional, respeitando e zelando por eles em todas as suas atividades.

b) Conduta profissional: Praticar ou tolerar o assédio moral ou assédio sexual, independentemente de provocar danos à integridade física daqueles que se tornam alvos, expondo-os a situações humilhantes e constrangedoras.

c) Uso de ativos: Utilizar e-mail institucional da BRZ e/ou equipamentos para qualquer propósito impróprio ou legal, como armazenamento e transmissão de conteúdos de caráter discriminatório, ofensivo, difamatório, pornográfico e/ou associado a pedofilia.

d) Confidencialidade e dever de sigilo e negociação com informação privilegiada: Divulgar, compartilhar ou facilitar a obtenção informações confidenciais, sigilosas ou privilegiadas obtidas no âmbito interno de seu serviço, bem como negociar com valores mobiliários da Companhia com base em informações privilegiadas que venha a ter acesso, visando benefício próprio, de parentes, de amigos, de grupo de interesses, de corporações ou de terceiros.

e) Conflito de interesses: Utilizar seu vínculo com a BRZ para obter vantagens indevidas para si ou favorecer indevidamente outros negócios/pessoas em detrimento dos interesses da BRZ ou causando danos ou prejuízos à BRZ, por exemplo, recebimento de compensação ou recompensa por fornecer tratamento favorável a outra parte, contratação de familiares com subordinação hierárquica direta ou indireta, uso do poder de influência para indicar, promover ou contratar pessoas mediante interesse pessoal, ocultação da existência de vínculo de parentesco ou afetivo com colaboradores e demais entes que direta ou indiretamente se relacionam com a BRZ.



Anticorrupção: Oferecer, prometer ou dar dinheiro ou qualquer outro tipo de vantagem, independentemente do valor, a agente público ou terceiro a ele relacionado.

f) Presentes, Brindes e Cortesias: Aceitar presentes, brindes e cortesias que tenham o poder de, ou que passem a impressão de poder, influenciar em uma tomada de decisão ou em desacordo com o presente Código.

g) Antitruste: Trocar informações confidenciais ou sensíveis com fornecedores, empresas concorrentes ou ex-funcionários de empresas concorrentes e/ou realizar acordo anticompetitivo com concorrentes, fornecedores ou clientes a respeito de questões que tenham o condão de restringir o comércio ou a livre concorrência, por exemplo, por meio de fixação de preços, limitação/alocação de mercados, recusa em licitar.

h) Antifraude: Induzir, por ação ou omissão, outra parte ao erro e obter uma vantagem indevida de negócios de qualquer tipo, bem como produzir, reproduzir e/ou utilizar documentos, atestados e declarações falsos ou dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos.

i) Dados pessoais: Compartilhar com ou facilitar a obtenção por funcionários, colaboradores e parceiros dados pessoais de pessoas físicas (por exemplo, nome, endereço, telefone, número de documentos de identificação, informações bancárias) de outros funcionários, colaboradores, parceiros e, especialmente, de clientes sem o devido consentimento do titular dos dados ou em observância à política de proteção de dados da BRZ.

j) Tecnologia da Informação: Compartilhar senhas de uso individual para acesso aos sistemas da BRZ ou utilizar dispositivo pessoal (tais como computadores, celulares ou tablets) para instalação de softwares sem autorização da BRZ e/ou sem a devida licença.

k) Mídias: Fornecer informações sobre a BRZ à jornalistas ou profissionais de imprensa, manifestar-se publicamente em nome da BRZ, seja em notas, publicações em redes sociais, fóruns ou palestras, ou fazer uso da marca da BRZ sem prévia comunicação/marketing.



Redes sociais que sejam de titularidade dos colaboradores não devem ser utilizadas para a divulgação de informações da BRZ que não tenham sido publicamente disponibilizadas pela Companhia.

I) Legislação e regulamentação: Não ter conhecimento e atuar em desconformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis à Companhia.

Critérios de conduta nos relacionamentos

Relação com os clientes

Todos os profissionais devem trabalhar com responsabilidade e empenho, guiados por valores e princípios éticos, para contribuir com a conquista dos objetivos da BRZ e preservar a confiança, credibilidade e satisfação dos clientes.

Para tanto, os clientes deverão ser tratados de forma idônea, igualitária, cordial e transparente, cabendo ao colaborador informar de maneira clara os produtos e serviços prestados pela BRZ e respeitar os acordos e contratos, bem como os direitos dos clientes, especialmente quanto à garantia de sigilo das informações.

Relação com Investidores

A atuação da BRZ no mercado de capitais deve ser pautada por rigorosa observância aos princípios éticos e à legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei nº 6.404/76 - (“Lei das S.A.”), as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários e pela B3 S.A. - Brasil. Bolsa, Balcão (“B3”), as normas contábeis e as políticas e normas internas da Companhia.

Para tanto a divulgação de informações aos investidores deve ser feita institucionalmente, de maneira precisa, consistente, de modo transparente, equitativo e tempestivo, permitindo aos acionistas da BRZ e ao mercado em geral que acompanhem as atividades e resultados da Companhia.

Toda e qualquer solicitação de acionistas que seja realizada diretamente aos colaboradores deverá ser transmitida à Diretoria de Relações com Investidores, que avaliará o tratamento específico a ser dado à solicitação.

Responsabilidade Social



A BRZ está comprometida com o apoio à ações de responsabilidade social. Qualquer alocação de recursos e/ou serviços deve ser precedida de estudo prévio por integrantes da BRZ e das comunidades beneficiadas, a fim de possibilitar sua correta destinação, sempre privilegiando as situações de maior relevância e que trarão maior benefício às cidades em que a BRZ atua.

As ações de responsabilidade social devem ser realizadas sempre de forma transparente, razão pela qual deverão ser autorizadas previamente pela Superintendência de Marketing e pelo Departamento Jurídico e Compliance, bem como ser sucedidas da correspondente prestação de contas quanto à utilização dos recursos.

As ações de responsabilidade social não deverão configurar forma de troca de qualquer benefício e/ou subsídio com o ente público ou serem realizadas com o objetivo de obter alguma vantagem ou favorecimento de negócio.

Responsabilidade Ambiental

A Companhia zela pelo cumprimento e obediência das normas ambientais e dos padrões estabelecidos em tais normas em qualquer lugar que atue. A Companhia acredita e reconhecendo que a sustentabilidade é requisito fundamental para o progresso econômico e sucesso de suas atividades, apoiando a proteção e o respeito ao meio ambiente e sempre buscando minimizar o impacto de suas atividades.

Relação com os fornecedores e parceiros

Um desenvolvimento sólido da BRZ não depende apenas do seu próprio comportamento, mas também da conduta daqueles com os quais possui relações comerciais. Assim, a escolha de fornecedores e parceiros deve ser baseada em critérios econômicos, técnicos, éticos e reputacionais, conferindo-se tratamento equitativo a todos os fornecedores no processo de seleção e escolha.

Para fins de contratação, deverá ser exigido dos fornecedores e demais parceiros o cumprimento dos requisitos estabelecidos neste Código de Conduta, assim como normas e leis aplicáveis à BRZ, razão pela qual estão, desde já, proibidas contratações com fornecedores ou prestadores de serviços que explorem, direta ou indiretamente, trabalho escravo, infantil ou análogo à escravidão ou já tenham sofrido autuação do Ministério do Trabalho e tenham sido condenados em processo judicial por práticas dessa natureza, estejam envolvidos em atividades que impliquem violação da Legislação



Socioambiental bem como da Lei de Biossegurança ou ainda que estejam comprovadamente envolvidos em atos de corrupção.

Relação com a concorrência

Prezamos pela concorrência livre e leal, levando em conta a produtividade e a qualidade dos produtos da Companhia.

Assim, em seus relacionamentos profissionais e pessoais, os colaboradores da BRZ não deverão abordar com concorrentes temas que possam ser relevantes para a competitividade entre eles e a BRZ, garantindo a confidencialidade das informações estratégicas da BRZ e de seus clientes, caso venha a atuar em alguma empresa concorrente.

Relação com o poder público

Integridade e transparência são valores que pautam a conduta da empresa em todos os momentos, cabendo a cada colaborador e terceiro manter os mais altos padrões de comportamento ético e atendimento à legislação anticorrupção e à todas as normas aplicáveis na relação com o poder público.

Para tanto todas as reuniões realizadas por colaboradores da BRZ com agentes públicos ou políticos deverão ocorrer publicamente, isto é:

- Em reunião aberta;
 - Sempre com a presença de dois ou mais funcionários da BRZ,
 - Em horário preferencialmente designado na agenda da autoridade que é disponibilizada publicamente; e
 - Garantindo-se a documentação de toda atividade e de todas as discussões que tenham lugar na respectiva reunião com a maior completude possível.
-
- Para mais detalhes, consultar a Política de Relacionamento com o Poder Público.



Gestão do Código de Conduta

Comissão de Ética

A responsabilidade pela verificação do cumprimento das diretrizes deste Código e pela divulgação e disseminação dos mais elevados padrões de conduta ética na BRZ estará a cargo do *Compliance Officer*, o qual será assessorado pela Comissão de Ética, cujas atribuições perpassam, dentre outras, por:

- Auxiliar na manutenção e no monitoramento da efetividade dos padrões de conduta ética nos negócios;
- Auxiliar nas estratégias para treinamentos e eventos de conscientização/disseminação e estimular a aplicação das regras de conduta ética entre os integrantes da BRZ, conforme sugerido pelo *Compliance Officer*;
- Auxiliar no estabelecimento de princípios e valores em normas de condutas;
- Contribuir para elevar o nível de confiança (interna e externa), a imagem e a reputação da BRZ;
- Auxiliar o Compliance na administração de conflitos de interesse (internos e externos); e
- Supervisionar o trabalho de outros setores ou condução de apuração a respeito de qualquer suspeita de violação de alta gravidade do Código, conforme requisitado pelo Compliance.

Composição da Comissão de Ética:

A Comissão de Ética funcionará em caráter permanente e será composta por, no mínimo 3 (três) eleitos por votação interna na BRZ, sendo 1 (um) membro oriundo do Recursos Humanos, 1 (um) membro oriundo de uma Diretoria operacional, e 1 (um) membro do Compliance, os quais deverão ostentar idoneidade moral, reputação ilibada e notório conhecimento das diretrizes do Código de Conduta da BRZ, além de possuir competências, experiências habilidades complementares e relacionadas aos aspectos de negócios e diretrizes éticas exigidas para atuação na Comissão de Ética.

O término do mandato, contrato de trabalho ou renúncia dos Colaboradores da BRZ que sejam também integrantes da Comissão de Ética implica, automaticamente, na extinção do seu mandato como membros da Comissão de Ética.

Treinamentos



Os diretores, conselheiros fiscais, conforme aplicável, conselheiros de administração e de seus comitês de assessoramento, membro das comissões e empregados, estagiários, trainees e demais funcionários da BRZ deverão ser capacitados e periodicamente atualizados em relação às práticas disciplinadas por este Código, sendo prevista a realização de treinamentos anuais com essa finalidade.

Linha Ética

Sempre que algum colaborador da BRZ, de boa-fé, suspeitar ou teste unhar alguma conduta que seja contrária aos preceitos os descritos neste Código, de políticas da Companhia ou legislação e regulamentação aplicáveis à BRZ, deverá reportar para que seja investigado, de forma pronta e objetiva, atendendo à razoabilidade da comunicação. Para tal fim, a Companhia dispõe de Linha Ética e um departamento específico de Compliance.

A Linha Ética é um canal terceirizado que proporciona a possibilidade de denúncias internas e externas, garante sigilo e anonimado do denunciante, que poderá fazer sua denúncia através dos seguintes endereços:

Internet: <https://relatoconfidencial.com.br/eticabrz>

Telefones: 0800-721-2607

E-mail: linhaeticabrz@relatoconfidencial.com.br

Os reportes poderão ser realizados anonimamente, de forma que os princípios da confidencialidade e da não-retaliação, aos reportes realizados sejam respeitados.

As diretrizes de funcionamento e organização da Linha Ética, em complemento ao previsto neste Código, deverão ser definidas pelo *Compliance Officer* e pela Comissão de Ética.

A apuração das denúncias será conduzida pelo Departamento Jurídico e Compliance, sempre resguardada a confidencialidade e a independência dos fatos revelados.

Consequências de violação

Deixar de cumprir com o Código é uma conduta intolerável, com consequências disciplinares, nos termos previstos no Regimento Interno.



Os colaboradores que violarem as disposições deste Código de Conduta, a legislação e regulamentação aplicável, o Estatuto Social da BRZ e demais políticas, normas, procedimentos e orientações da BRZ estarão sujeitos a:

- Advertência oral;
- Advertência escrita;
- Suspensão do vínculo trabalhista ou contratual existente entre a BRZ e o infrator; e
- Rompimento, por justa causa, do vínculo trabalhista ou contratual existente entre a BRZ e o infrator.

Sem prejuízo das medidas disciplinares referidas acima, diante da ocorrência das infrações previstas neste Código, a BRZ também deverá, se for o caso: (i) adotar as medidas legais relacionadas à restituição dos danos e reparação de prejuízos causados à Companhia; e (ii) comunicar os fatos às autoridades competentes.

A BRZ não permitirá retaliação de qualquer natureza contra o denunciante e nem contra qualquer pessoa que vier a fornecer informações e documentos ou colaborar no processo de investigação de uma denúncia. Toda e qualquer retaliação deverá ser informada imediatamente por meio da Linha Ética para a adoção das medidas e providências cabíveis, estando os possíveis infratores sujeitos à aplicação das sanções previstas neste Código.

- Para mais detalhes consultar a Política de Denúncia e Não Retaliação.

Disposições finais

Este Código pode ser alterado, sempre que necessário, por decisão da maioria dos membros do Conselho de Administração presentes à reunião que deliberar sobre o Assunto.

No caso de conflito entre as disposições deste Código e do Estatuto Social da BRZ, prevalecerá o disposto no Estatuto Social e, em caso de conflito entre as disposições deste Código e da legislação vigente, prevalecerá o disposto nesta última. Constatado o conflito real, este Código deverá ser alterado para que haja convergência entre os documentos, se outro caminho não se mostrar mais adequado.



O presente Código entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, e será divulgado na forma prevista na legislação e regulamentação aplicável, permanecendo em vigor por prazo indeterminado até que haja deliberação em sentido contrário.



ANEXO I - TERMO DE COMPROMISSO

Declaro que recebi, li e compreendi as disposições contidas no Código de Conduta da BRZ Empreendimentos e Construções S/A e assumo o compromisso de cumpri-lo e respeitá-lo em todas as minhas atividades relacionadas à empresa, zelando por sua plena aplicação. Comprometo-me a relatar violações do Código de Conduta e a buscar orientação de minha liderança ou do Departamento Jurídico e Compliance, se necessário.

Nome completo

CPF/CNPJ

Local e data

Assinatura





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/576.926-6	MGE2300937800	04/10/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
718.525.496-53	LUIS AUGUSTO LOBAO MENDES
979.477.336-00	MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO
499.953.166-68	MARCO TULIO FERNANDES FERREIRA
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
042.659.236-07	MARIANA DE CAMPOS TOLENTINO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10904326 em 06/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235769266 - 04/10/2023. Autenticação: 6EF0C68ED2AFF490D533E3CA227DE98B5D456DA9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.926-6 e o código de segurança 4ozq. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2023**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 02 de outubro de 2023, às 13 horas, na sede da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Padre Marinho, n.º 37, 4.º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.140-000.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação, considerando a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do art. 30, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.
3. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Marcelo de Campos Tolentino e secretariados pela Sra. Mariana de Campos Othero.
4. **ORDEM DO DIA:** Reuniu-se o Conselho de Administração da Companhia para examinar, discutir e deliberar sobre: **(i)** a eleição dos membros do Comitê de Auditoria não Estatutário da Companhia ("Comitê de Auditoria"); **(ii)** a indicação dentre os membros do Comitê de Auditoria eleitos, do Coordenador do órgão; **(iii)** a fixação da remuneração global do Comitê de Auditoria; **(iv)** a Política de Negociação de Valores Mobiliários; **(v)** a Política de Gestão de Riscos; **(vi)** a Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração e Diretoria; **(vii)** a Política de Transações com Partes Relacionadas; **(viii)** a Política de Remuneração dos Administradores; **(ix)** a Política de Divulgação de Informações; **(x)** o Regimento Interno do Conselho de Administração; **(xi)** o Regimento Interno do Comitê de Auditoria e orçamento para o Comitê de Auditoria; **(xii)** o Código de Conduta; **(xiii)** o processo de avaliação do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração e Diretoria; **(xiv)** a estrutura organizacional e as atribuições da área de auditoria interna da Companhia, bem como o orçamento para a área de auditoria interna; **(xv)** as informações financeiras trimestrais da Companhia, referentes ao período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de março de 2023/1º de abril de 2023 a 30 de junho de 2023; **(xvi)** a eleição do Presidente do Conselho de Administração da Companhia; **(xvii)** a eleição do Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia; **(xviii)** contratação do serviço de escrituração da companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a reunião do Conselho de Administração, e após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer ressalvas ou restrições, o quanto segue:



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10904326 em 06/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235769266 - 04/10/2023. Autenticação: 6EF0C68ED2AFF490D533E3CA227DE98B5D456DA9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.926-6 e o código de segurança 4ozq. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 02/10/2023 (1898872)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 637

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 3/11

5.1. Aprovar a eleição dos seguintes membros para compor o Comitê de Auditoria, com mandato unificado até a data da primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024:

- (i)** O Sr. **Marco Túlio Fernandes Ferreira**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade n.º 58176, expedida pelo Conselho Regional de Contabilidade de Minas Gerais, inscrito no CPF/MF sob o nº 499.953.166-68, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 1374, apartamento 802, bloco b, CEP: 34006-065, para o cargo de membro do Conselho de Administração, para o cargo de membro do Comitê de Auditoria;
- (ii)** O Sr. **Luís Augusto Lobão Mendes**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.341.939, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.525.496-53, residente e domiciliado na cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, Rua Frei Caneca, nº 201, Santa Clara, CEP: 35.500-063, para o cargo de membro do Conselho de Administração, para o cargo de membro do Comitê de Auditoria; e
- (iii)** O Sr. **Marco Vinício Martins de Sá**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º M-5.067.803, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 851.696.686-00, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Adolfo Radice, nº 268, CEP: 30315-050, para o cargo de membro do Comitê de Auditoria.

- 5.1.1.** Consignar que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado que os membros ora eleitos estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, o disposto no artigo no art. 147, da Lei n.º 6.404, de 1976, conforme alterada e no art. 2º do Anexo K da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80"), que ficarão arquivadas na sede da Companhia.
- 5.1.2.** Os membros ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, mediante a assinatura dos respectivos termos de posse a serem lavrados em livro próprio da Companhia acompanhados das declarações de desimpedimento, nos termos do item acima.
- 5.1.3.** Consignar que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, o Sr. **Marco Túlio Fernandes Ferreira**, atende ao requisito de reconhecida experiência de contabilidade societária, nos termos do art. 31-C, §6º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, e do art. 22, v, b do Regulamento Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").



- 5.2.** Aprovar a indicação do Sr. **Marco Túlio Fernandes Ferreira** para ocupar o cargo de Coordenador do Comitê de Auditoria.
- 5.3.** Aprovar a fixação da remuneração global dos membros do Comitê de Auditoria, para o exercício social de 2023, no valor total de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 5.4.** Aprovar a Política de Negociação de Valores Mobiliários, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.5.** Aprovar a Política de Gestão de Riscos, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.6.** Aprovar a Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração e Diretoria, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.7.** Aprovar a Política de Transações com Partes Relacionadas, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.8.** Aprovar a Política de Remuneração dos Administradores, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.9.** Aprovar a Política de Divulgação de Informações, condicionado suspensivamente ao registro da Companhia como emissor categoria “a” perante a CVM, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.10.** Aprovar o Regimento Interno do Conselho de Administração, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.11.** Aprovar o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, bem como o orçamento para o Comitê de Auditoria para o exercício de 2023, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.
- 5.12.** Aprovar o Código de Conduta, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.



5.13. Aprovar o processo de avaliação do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração e Diretoria, condicionado suspensivamente ao início da negociação das ações da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.

5.14. Aprovar a estrutura organizacional e as atribuições da área da auditoria interna da Companhia, bem como o orçamento para a área de auditoria interna para o exercício de 2023, cuja as atividades serão reportadas ao Conselho de Administração diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.

5.14.1. Consignar que a auditoria interna da Companhia terá as seguintes atribuições, sem prejuízo de outras que sejam estabelecidas nas políticas e normas internas da Companhia:

- (i) monitorar e avaliar, de forma independente e imparcial, a qualidade e efetividade do processo de gerenciamento de riscos e dos controles internos e governança da Companhia, realizando as recomendações de melhorias que entender adequadas;
- (ii) verificar a conformidade do processo de gerenciamento de riscos com as políticas e normas adotadas pela Companhia;
- (iii) recomendar a adoção de planos de ação e acompanhar e auditar a sua implementação e a efetividade dos tratamentos propostos; e
- (iv) elaborar e disponibilizar, quando entender pertinente, relatórios e informações ao Conselho de Administração, por meio do Comitê de Auditoria, para subsidiar o acompanhamento da efetividade do gerenciamento de riscos da Companhia e do sistema de controles internos e da governança da Companhia.

5.15. Aprovar as informações financeiras trimestrais da Companhia referentes aos períodos de 1º de janeiro de 2023 a 31 de março de 2023 e de 1º de abril de 2023 a 30 de junho de 2023, acompanhadas do relatório de revisão do auditor independente, conforme cópia que fica arquivada na sede da Companhia.

5.16. Eleger o Sr. **Marcelo de Campos Tolentino**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º M-4-077.588, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 979.477.336-00, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Rua Azul da Amplidão, nº 360, CEP: 34.000-000, para o cargo de **Presidente do Conselho de Administração** da Companhia.



5.16.1. Consignar que o Sr. **Marcelo de Campos Tolentino**, foi eleito como membro do Conselho de Administração na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 02 de outubro de 2023, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024 ("AGO 2025").

5.17. Eleger o Sr. **Luís Augusto Lobão Mendes**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.341.939, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.525.496-53, residente e domiciliado na cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, Rua Frei Caneca, nº 201, Santa Clara, CEP: 35.500-063, para o cargo de **Vice-Presidente do Conselho de Administração** da Companhia.

5.17.1. Consignar que o Sr. **Luís Augusto Lobão Mendes** foi eleito como membro do Conselho de Administração na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 02 de outubro de 2023, com mandato até AGO 2025.

5.18. Aprovada a contratação da instituição financeira para prestação de serviços de escrituração de ações da Companhia.

6. ENCERRAMENTO. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada.

Belo Horizonte, 02 de outubro de 2023.

Mesa:

Marcelo de Campos Tolentino
Presidente

Mariana de Campos Othero
Secretário

Membros do Conselho de Administração Presentes:

Marcelo de Campos Tolentino

Luís Augusto Lobão Mendes



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10904326 em 06/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235769266 - 04/10/2023. Autenticação: 6EF0C68ED2AFF490D533E3CA227DE98B5D456DA9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.926-6 e o código de segurança 4ozq. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata RCA 02/10/2023 (1898872)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 641

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 7/11

Mariana de Campos Tolentino

Eduarda de Campos Tolentino

Marco Túlio Fernandes Ferreira



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10904326 em 06/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235769266 - 04/10/2023. Autenticação: 6EF0C68ED2AFF490D533E3CA227DE98B5D456DA9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.926-6 e o código de segurança 4ozq. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 02/10/2023 (1898872)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 642

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 8/11



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/576.926-6	MGE2300937800	04/10/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
718.525.496-53	LUIS AUGUSTO LOBAO MENDES
979.477.336-00	MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO
499.953.166-68	MARCO TULIO FERNANDES FERREIRA
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
042.659.236-07	MARIANA DE CAMPOS TOLENTINO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10904326 em 06/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235769266 - 04/10/2023. Autenticação: 6EF0C68ED2AFF490D533E3CA227DE98B5D456DA9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.926-6 e o código de segurança 4ozq. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, de NIRE 3130012560-2 e protocolado sob o número 23/576.926-6 em 04/10/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10904326, em 06/10/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Kenia Mota Santos Machado.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
499.953.166-68	MARCO TULIO FERNANDES FERREIRA
718.525.496-53	LUIS AUGUSTO LOBAO MENDES
979.477.336-00	MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
042.659.236-07	MARIANA DE CAMPOS TOLENTINO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
499.953.166-68	MARCO TULIO FERNANDES FERREIRA
718.525.496-53	LUIS AUGUSTO LOBAO MENDES
979.477.336-00	MARCELO DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
042.659.236-07	MARIANA DE CAMPOS TOLENTINO

Belo Horizonte, sexta-feira, 06 de outubro de 2023



Documento assinado eletronicamente por Kenia Mota Santos Machado, Servidor(a) Público(a), em 06/10/2023, às 09:19 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/validarDocumento.jsf) informando o número do protocolo 23/576.926-6.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. sexta-feira, 06 de outubro de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10904326 em 06/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235769266 - 04/10/2023. Autenticação: 6EF0C68ED2AFF490D533E3CA227DE98B5D456DA9. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.926-6 e o código de segurança 4ozq. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 02/10/2023 (1898872)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 645

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 11/11

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de administradores e pessoas ligadas

Em outubro de 2023:

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.							
(x) Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	() Diretoria	() Conselho Fiscal	() Órgãos com Função Técnica	() Controlador		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos				Quantidade	% de participação	
						Mesma Espécie/ Classe	Total
0	0				0	0	0
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos				Quantidade	% de participação	
						Mesma Espécie/ Classe	Total
0	0				0	0	0

Em outubro de 2023:

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.							
() Grupo e Pessoas Ligadas	(x) Conselho de Administração*	() Diretoria	() Conselho Fiscal	() Órgãos com Função Técnica	() Controlador		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos				Quantidade	% de participação	
						Mesma Espécie/ Classe	Total
0	0				0	0	0
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos				Quantidade	% de participação	
						Mesma Espécie/ Classe	Total
0	0				0	0	0

*As ações detidas por membros da administração (Conselho de Administração e/ou Diretoria) que também se enquadrem em Controladores foram consolidadas no quadro dos Controladores, a fim de evitar duplicidade de informação.

Em outubro de 2023:

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.							
() Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	(x) Diretoria*	() Conselho Fiscal	() Órgãos com Função Técnica	() Controlador		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos				Quantidade	% de participação	
						Mesma Espécie/ Classe	Total
0	0				0	0	0
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos				Quantidade	% de participação	
						Mesma Espécie/ Classe	Total
0	0				0	0	0

*As ações detidas por membros da administração (Conselho de Administração e/ou Diretoria) que também se enquadrem em Controladores foram consolidadas no quadro dos Controladores, a fim de evitar duplicidade de informação.

Em outubro de 2023:

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.							
() Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	() Diretoria		(x) Conselho Fiscal	() Órgãos com Função Técnica		() Controlador
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
0	0			0	0	0	
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
0	0			0	0	0	

Em outubro de 2023:

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.							
() Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	() Diretoria	() Conselho Fiscal	(x) Órgãos com Função Técnica	() Controlador		
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Quantidade	% de participação				
			Mesma Espécie/ Classe	Total			
0	0	0	0	0	0		
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Quantidade	% de participação				
			Mesma Espécie/ Classe	Total			
0	0	0	0	0	0		

Em outubro de 2023:

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos.

Denominação da Companhia: BRZ Empreendimentos e Construções S.A.							
() Grupo e Pessoas Ligadas	() Conselho de Administração	() Diretoria		() Conselho Fiscal		() Órgãos com Função Técnica	(X) Controlador
Saldo Inicial							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ações	Ordinárias			15.000.000	100,00%	100,00%	
Movimentações no Mês							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final							
Valor Mobiliário/ Derivativo	Características dos Títulos			Quantidade	% de participação		
					Mesma Espécie/ Classe	Total	
Ações	Ordinárias			15.000.000	100,00%	100,00%	


Diretor de Relações com Investidores

Guilherme Rosa Dias

**POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO
DE INFORMAÇÕES**

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**SUMÁRIO**

1. DEFINIÇÕES.....	3
2. OBJETIVO	4
3. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA.....	5
4. ATRIBUIÇÕES DO DRI	5
5. DEVERES DAS PESSOAS VINCULADAS.....	6
6. PROCEDIMENTOS PARA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	7
7. PENALIDADES	10
8. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	10

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Política de Divulgação de Informações ("Política de Divulgação"), os termos e expressões listados a seguir, estejam no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

"Acionistas Controladores": acionista, ou grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum, que exerça o poder de controle da Companhia, nos termos da Lei das S.A.;

"Administradores": membros do Conselho de Administração e diretores da Companhia;

"Coligadas": sociedades em que a Companhia tenha influência significativa, nos termos da Lei das S.A.;

"Companhia": BRZ Empreendimentos e Construções S.A.;

"Conselheiros Fiscais": membros, efetivos e suplentes, do conselho fiscal da Companhia, se instalado;

"Conselho de Administração": conselho de administração da Companhia;

"Controladas": sociedades nas quais a Companhia, diretamente ou indiretamente, seja titular de direitos de sócia que lhe assegurem o poder de controle de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"DRI": diretor de relações com investidores da Companhia, responsável pela prestação de informações ao público investidor, à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado, dentre outras atribuições previstas no Estatuto Social e nas normas aplicáveis, bem como pelo acompanhamento e fiscalização da aplicação desta Política de Divulgação;

"Entidades Administradoras de Mercado": as bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado em que os Valores Mobiliários de emissão da Companhia sejam ou venham a ser admitidos à negociação, no Brasil ou no exterior;

“Estatuto Social”: estatuto social da Companhia;

“Informação Privilegiada”: toda Informação Relevante ainda não divulgada ao mercado e ao público investidor, na forma da regulamentação aplicável;

“Informação Relevante”: toda e qualquer decisão de Acionista Controlador, deliberação de assembleia geral ou órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação dos Valores Mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os Valores Mobiliários; ou (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Valores Mobiliários;

“Lei das S.A.”: Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas”: órgãos da Companhia criados pelo Estatuto Social, com funções técnicas ou consultivas, destinados a assessoramento dos Administradores;

“Pessoas Vinculadas”: (i) a Companhia; (ii) os Acionistas Controladores diretos e indiretos da Companhia; (iii) os Administradores; (iv) os Conselheiros Fiscais; e (v) membros de Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas; e (vi) quem quer que, em virtude de relação comercial, profissional ou de confiança com a Companhia, tenha acesso a Informação Privilegiada;

“Regulamento do Novo Mercado”: Regulamento do Novo Mercado;

“Resolução CVM 44”: Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Termo de Adesão”: instrumento, na forma do **Anexo I**, a ser firmado pelas Pessoas Vinculadas, de acordo com o artigo; e

“Valores Mobiliários”: valores mobiliários, assim definidos por lei, de emissão da Companhia e a eles referenciados.

2. OBJETIVO

2.1. Esta Política de Divulgação visa a estabelecer e esclarecer regras, procedimentos e diretrizes a serem observados pelo DRI e demais Pessoas Vinculadas com relação à utilização e à divulgação de Informações Relevantes, bem como à manutenção do sigilo de Informações Privilegiadas.

3. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

3.1. Esta Política de Divulgação é aplicável e deve ser observada pela Companhia e pelas Pessoas Vinculadas.

3.1.1. As Pessoas Vinculadas devem aderir a esta Política de Divulgação mediante a assinatura do Termo de Adesão, na forma do **Anexo I**.

3.1.2. Os Termos de Adesão firmados pelas Pessoas Vinculadas devem permanecer arquivados na sede da Companhia enquanto essas pessoas mantiverem vínculo com a Companhia e, ainda, por 5 (cinco) anos, no mínimo, após o seu desligamento.

3.2. A Companhia deve manter à disposição da CVM, arquivada em sua sede, relação atualizada das Pessoas Vinculadas que firmarem o Termo de Adesão, com suas respectivas qualificações, cargo ou função, endereço e número de inscrição no CPF ou CNPJ, conforme aplicável, atualizando-a sempre que houver alteração.

3.2.1. As Pessoas Vinculadas devem comunicar imediatamente à Companhia, por escrito, a alteração de qualquer de seus dados cadastrais.

4. ATRIBUIÇÕES DO DRI

4.1. Sem prejuízo dos demais deveres e responsabilidades previstos nas normas aplicáveis, no Estatuto Social e nesta Política de Divulgação, o DRI tem as seguintes atribuições:

- (i) observado o previsto nesta Política de Divulgação, analisar e decidir sobre a caracterização de fato ou ato como sendo Informação Relevante, inclusive levando-o imediatamente ao conhecimento e submetendo-o à análise do Conselho de Administração. A comunicação ao Conselho de Administração deverá ser feita mediante correspondência entregue com comprovante de entrega ao Presidente do Conselho de Administração, a quem caberá dar o devido encaminhamento;

- (ii) divulgar e comunicar à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado, imediatamente após sua ciência e análise, na forma das normas aplicáveis, qualquer Informação Relevante relacionada aos negócios da Companhia;
- (iii) na hipótese de questionamentos por parte da CVM ou das Entidades Administradoras de Mercado, ou caso ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos Valores Mobiliários, inquirir formalmente, por escrito, as Pessoas Vinculadas e com acesso a Informações Privilegiadas, conforme o caso, com o objetivo de averiguar se essas têm conhecimento de informação que deva ser divulgada ao mercado;
- (iv) zelar pela ampla e imediata disseminação da Informação Relevante simultaneamente, Entidades Administradoras de Mercados e em todos os mercados nos quais a Companhia tenha valores mobiliários admitidos à negociação, assim como ao público investidor em geral;
- (v) conforme o caso, nos termos e hipóteses estabelecidos nas normas aplicáveis, enviar à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado informações relativas à titularidade e às negociações realizadas com Valores Mobiliários, e com valores mobiliários de emissão ou referenciados em valores mobiliários de emissão de controladoras ou Controladas da Companhia que sejam companhias abertas, com relação à própria Companhia, suas Controladas e Coligadas, aos Administradores, Conselheiros Fiscais e membros de Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas, e aos Acionistas Controladores; e
- (vi) aplicar a presente Política de Divulgação e acompanhar sua execução.

5. DEVERES DAS PESSOAS VINCULADAS

5.1. Sem prejuízo dos demais deveres e responsabilidades previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como nesta Política de Divulgação, são obrigações das Pessoas Vinculadas:

- (i) comunicar prontamente ao DRI qualquer Informação Privilegiada de que tenham conhecimento;
- (ii) no caso de Acionistas Controladores, Administradores, Conselheiros Fiscais e membros de Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas caso tenham conhecimento pessoal de Informação Privilegiada, sempre que constatarem a omissão do DRI no cumprimento de seu dever de divulgar a respectiva

Informação Relevante, comunicarem imediatamente tal Informação Relevante à CVM e também, concomitantemente, ao Conselho de Administração, por meio de correspondência enviada ao Presidente, com comprovante de entrega, a fim de que ele dê o devido encaminhamento;

- (iii) guardar sigilo de quaisquer Informações Privilegiadas às quais tenham acesso em razão do cargo ou posição que ocupam, até sua divulgação ao mercado, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo solidariamente com esses na hipótese de descumprimento;
- (iv) abster-se de discutir Informações Privilegiadas em lugares públicos, sendo que somente deverão tratar de assuntos relacionados a Informação Relevante com aqueles que tenham necessidade de conhecer a Informação Privilegiada;
- (v) não se valer de Informações Privilegiadas para obter, direta ou indiretamente, para si ou para terceiros, quaisquer vantagens, incluindo por meio da compra ou venda de Valores Mobiliários;
- (vi) comunicar à Companhia as informações que estejam obrigadas a apresentar nos termos e nos prazos da legislação e regulamentação aplicável, em especial as informações exigidas nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 44 e do artigo 30 do Regulamento do Novo Mercado, conforme o caso;
- (vii) caso inadvertidamente ou sem autorização, de qualquer modo comuniquem, pessoalmente ou por meio de terceiros, Informações Privilegiadas a pessoas não vinculadas a esta Política de Divulgação e que não estejam submetidas a dever de sigilo, informar tal ato imediatamente ao DRI para que este adote as medidas que entender cabíveis; e
- (viii) comunicar imediatamente ao DRI quaisquer violações a esta Política de Divulgação de que tenham conhecimento.

6. PROCEDIMENTOS PARA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELEVANTES

6.1. A comunicação de Informações Relevantes à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado deve ser feita imediatamente, por meio de documento escrito, descrevendo com o detalhamento adequado os atos e/ou fatos ocorridos, indicando, sempre que necessário e possível, os valores envolvidos e outros esclarecimentos, observada a regra definida no item 6.2, abaixo.

6.1.1. A divulgação da Informação Relevante deverá ser realizada de forma clara e precisa, em linguagem acessível ao público investidor, indicando, sempre que possível, os valores envolvidos, prazos previstos e quaisquer outros esclarecimentos que a Companhia entender relevantes para o adequado entendimento e avaliação mais precisa da Informação Relevante pelo mercado.

6.2. A Informação Relevante pode deixar de ser divulgada em casos excepcionais, após análise e decisão do DRI, dos Acionistas Controladores ou dos Administradores, conforme o caso, de que sua divulgação pode colocar em risco interesse legítimo da Companhia, sendo que na divulgação de Informação Relevante poderá ser omitido, dentre outras informações, o nome da contraparte e a localização do ativo, desde que tal omissão não comprometa a inteligibilidade e a clareza da informação.

6.2.1. Caso a Informação Relevante esteja ligada a operações envolvendo diretamente os Acionistas Controladores e esses decidam por sua não divulgação, esta decisão deverá ser informada ao DRI e também ao Conselho de Administração, a quem caberá deliberar sobre o tema.

6.2.2. Nos demais casos, quando a Informação Relevante estiver ligada a operações envolvendo a Companhia, cabe aos Administradores decidir pela divulgação ou não da Informação Relevante, informando esta decisão ao DRI.

6.2.3. Na forma da regulamentação aplicável, os Acionistas Controladores e os Administradores poderão decidir submeter à apreciação da CVM questão acerca da divulgação ao público de Informação Privilegiada que possa colocar em risco interesse legítimo da Companhia.

6.2.4. Os Acionistas Controladores e os Administradores ficam obrigados a, diretamente ou por meio do DRI, divulgar imediatamente a Informação Relevante, nas hipóteses de vazamento da informação ou ocorrência de oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos Valores Mobiliários.

6.3. Nos termos da regulamentação aplicável, a divulgação de Informações Relevantes deve ser realizada por meio dos seguintes canais:

- (i) Nas comunicações dirigidas ao Conselho de Administração, por meio de correspondência enviada ao seu Presidente, com comprovante de entrega;

- (ii) Nas comunicações dirigidas à CVM, no sistema eletrônico disponível na página da CVM na *internet*;
- (iii) página de relações com investidores da Companhia ri.brzempreendimentos.com; e
- (iv) Portal de notícias na Internet “Valor Econômico” cujo endereço na rede mundial de computadores é www.valor.com.br/valor-ri;

6.3.1. Em caso de alteração nos canais de comunicação acima, esta Política de Divulgação deve ser atualizada previamente à alteração.

6.3.2. A Companhia pode criar sistema *on-line* de divulgação de informações a investidores, enviando Informações Relevantes por meio de correio eletrônico (*e-mail*) de pessoas cadastradas em banco de dados criado para esse fim, observado que este sistema de divulgação não substituirá os outros meios de divulgação de informação previstos nesta Política de Divulgação e nas normas aplicáveis.

6.4. Em caso de veiculação de Informação Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa ou em reunião com entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, a Informação Relevante deve ser divulgada prévia ou simultaneamente à CVM, Entidades Administradoras de Mercado e ao público investidor em geral, por meio dos canais oficiais, nos termos da regulamentação aplicável.

6.5. Sempre que possível, a divulgação de Informação Relevante ocorrer antes do início ou após o encerramento dos negócios nas Entidades Administradoras de Mercado, observado que, caso haja negociação simultânea em mais de uma Entidade Administradora de Mercado, deverá prevalecer o horário de funcionamento das Entidades Administradoras de Mercado localizadas no território brasileiro.

6.6. Caso seja imperativo que a divulgação de Informação Relevante ocorra durante o horário de negociação, o DRI poderá solicitar, sempre simultaneamente às Entidades Administradoras dos Mercados, nacionais e estrangeiras, a suspensão da negociação dos valores mobiliários de sua emissão pelo tempo necessário à adequada disseminação da informação, observados os procedimentos e prazos previstos nos regulamentos editados pelas respectivas entidades.

6.6.1. Quaisquer dúvidas sobre as disposições desta Política de Divulgação, sobre as orientações do DRI e/ou sobre a necessidade de se divulgar ou não determinada informação ao público deverão ser esclarecidas juntamente ao DRI.

6.7. Sempre que houver dúvida a respeito da relevância de determinado ato ou fato, ou sobre a caracterização de determinada informação como Informação Relevante e/ou Informação Privilegiada, deve-se entrar em contato com o DRI a fim de se esclarecer a referida dúvida.

7. PENALIDADES

7.1 As Pessoas Vinculadas responsáveis pelo descumprimento de qualquer disposição constante desta Política de Divulgação e das normas aplicáveis à utilização e à divulgação de Informações Relevantes, obrigam-se a ressarcir a Companhia e/ou as outras Pessoas Vinculadas, integralmente e sem limitação, de todos os prejuízos que a Companhia e/ou as outras Pessoas Vinculadas venham a incorrer em decorrência, direta ou indireta.

7.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 0 acima, em caso de infração a esta Política de Divulgação, as Pessoas Vinculadas podem ser responsabilizadas nos âmbitos cível, criminal e administrativo, estando sujeitas às medidas e sanções previstas nas normas aplicáveis.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A presente Política de Divulgação será regida em todos os seus termos, bem como nos casos omissos, pela Lei das S.A., Resolução CVM 44 e demais normas aplicáveis.

8.2. A presente Política de Divulgação entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionada de forma suspensiva à obtenção do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários, e será divulgada na forma das normas aplicáveis, permanecendo em vigor por prazo indeterminado até que haja deliberação em sentido contrário.

8.3. Qualquer alteração na Política de Divulgação deve ser aprovada por deliberação da maioria dos membros do Conselho de Administração presentes à reunião que deliberar sobre o assunto e comunicada à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado.

8.4. No caso de conflito entre as disposições desta Política de Divulgação e do Estatuto Social, prevalecerá o disposto no Estatuto Social, e em caso de conflito entre as disposições desta Política de Divulgação e da legislação vigente, prevalecerá o disposto na legislação vigente.

8.5. Caso qualquer disposição desta Política de Divulgação venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes desta Política de Divulgação não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

ANEXO I**TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

Pelo presente instrumento, [nome], [estado civil], [profissão], residente e domiciliado(a) em [endereço], inscrito(a) no CPF sob nº [●] e portador(a) da Cédula de Identidade RG nº [●] [órgão emissor] (“Declarante”), na qualidade de [função] da **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital autorizado, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 (“Companhia”), declara que (1) tem integral conhecimento da Política de Divulgação de Informações da Companhia (“Política de Divulgação”); e (2) concorda expressamente com todas as disposições e regras e sujeita-se aos procedimentos previstos na Política de Divulgação com relação à utilização e divulgação de informações.

Adicionalmente, o(a) Declarante assume expressamente responsabilidade pessoal pelo cumprimento das regras contidas na Política de Divulgação, obrigando-se, desde logo, a pautar suas ações na Companhia sempre em conformidade com tais regras e sujeitando-se, ainda, às penalidades e obrigações cabíveis nos termos da Política de Divulgação e das normas aplicáveis. O Declarante obriga-se tanto pelas obrigações a ele diretamente atribuíveis, como a fazer com que a Companhia e pessoas que estejam sob sua influência, incluindo sociedades controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou sob controle comum, cônjuges dos quais não estejam separados judicial ou extrajudicialmente, companheiros e dependentes incluídos na declaração anual de imposto sobre a renda, cumpram os deveres estabelecidos na Política de Divulgação.

O(A) Declarante firma o presente Termo de Adesão em [2 (duas)] vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

[Belo Horizonte], [●] de [==] de [==].

[inserir nome do declarante]

Testemunhas:

1.

Nome:

R.G.:

CPF:

2.

Nome:

R.G.:

CPF:

**POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DE
VALORES MOBILIÁRIOS**

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES	3
2. OBJETIVO	5
3. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA.....	5
4. USO INDEVIDO DE INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA	6
5. PERÍODO VEDADO	8
6. PERÍODOS DE BLOQUEIO	9
7. PLANOS INDIVIDUAIS	9
8. EMPRÉSTIMOS DE VALORES MOBILIÁRIOS DA COMPANHIA.....	10
9. ATRIBUIÇÕES DO DRI	10
10. Deveres das Pessoas Vinculadas.....	11
11. PENALIDADES	12
12. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12

POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Política de Negociação de Valores Mobiliários ("Política de Negociação"), os termos e expressões listados a seguir, estejam no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

"Acionistas Controladores": acionista, ou grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum, que exerça o poder de controle da Companhia, nos termos da Lei das S.A.;

"Administradores": membros do Conselho de Administração e diretores da Companhia;

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

"Coligadas": sociedades em que a Companhia tenha influência significativa, nos termos da Lei das S.A.;

"Companhia": BRZ Empreendimentos e Construções S.A.;

"Conselheiros Fiscais": membros, efetivos e suplentes, do conselho fiscal da Companhia, se instalado;

"Conselho de Administração": conselho de administração da Companhia;

"Controladas": sociedades nas quais a Companhia, diretamente ou por meio de outras sociedades controladas, seja titular de direitos de sócia que lhe assegurem o poder de controle, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários;

"DFP": formulário de demonstrações financeiras padronizadas;

"DFs": demonstrações financeiras da Companhia;

“DRI”: diretor de relações com investidores da Companhia, responsável pela prestação de informações ao público investidor, à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado, dentre outras atribuições previstas no Estatuto Social e nas normas aplicáveis, bem como pelo acompanhamento e fiscalização da aplicação desta Política de Negociação;

“Entidades Administradoras de Mercado”: bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado em que Valores Mobiliários sejam ou venham a ser admitidos à negociação, no Brasil ou no exterior.

“Estatuto Social”: estatuto social da Companhia;

“Informação Privilegiada”: toda Informação Relevante ainda não divulgada ao mercado e ao público investidor, na forma da regulamentação aplicável;

“Informação Relevante”: toda e qualquer decisão de Acionista Controlador, deliberação de assembleia geral ou órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação dos Valores Mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os Valores Mobiliários; ou (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Valores Mobiliários;

“ITR”: formulário de informações trimestrais;

“Lei das S.A.”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas”: órgãos da Companhia criados pelo Estatuto Social, com funções técnicas ou consultivas, destinados a assessoramento dos Administradores;

“Período Vedado”: significado atribuído no item 5.1 abaixo;

“Períodos de Bloqueio”: períodos fixados pelo DRI em que se determine a proibição de negociação dos Valores Mobiliários por todas ou determinadas Pessoas Vinculadas, conforme o item 6.1 abaixo;

“Pessoas Ligadas”: com relação às Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, (i) cônjuge do qual não esteja separado judicial ou extrajudicialmente; (ii) companheiro(a); (iii) qualquer dependente incluído em sua declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda; e (iv) sociedades controladas direta ou indiretamente pela Pessoa Vinculada;

“Pessoas Vinculadas”: (i) a Companhia; (ii) os Acionistas Controladores diretos e indiretos da Companhia; (iii) os Administradores; (iv) os Conselheiros Fiscais; (v) Órgão com Funções Técnicas ou Consultivas; ou (vi) quem quer que, em virtude de relação comercial, profissional ou de confiança com a Companhia, tenha acesso a Informação Privilegiada;

“Plano Individual”: plano individual de investimento ou desinvestimento, conforme previsto e disciplinado na Resolução CVM 44 e no item 7.1 desta Política de Negociação;

“Presunções”: as presunções interpretativas para configuração do ilícito de uso indevido de Informações Privilegiadas, em linha com o disposto na Resolução CVM 44 e no item 4.2 desta Política de Negociação;

“Regulamento do Novo Mercado”: Regulamento do Novo Mercado da;

“Resolução CVM 44”: Resolução da CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Termo de Adesão”: instrumento na forma do **Anexo I**, a ser firmado pelas Pessoas Vinculadas; e

“Valores Mobiliários”: valores mobiliários, assim definidos por lei, de emissão da Companhia e a eles referenciados.

2. OBJETIVO

2.1. A presente Política de Negociação visa a coibir a utilização indevida de Informação Privilegiada, estabelecendo e esclarecendo regras, procedimentos e diretrizes a serem observados pelas Pessoas Vinculadas no que tange à negociação de Valores Mobiliários.

3. PROPÓSITO E ABRANGÊNCIA

3.1. Esta Política de Negociação é aplicável e deve ser observada pela Companhia e pelas Pessoas Vinculadas.

3.2. As regras desta Política de Negociação aplicam-se às negociações realizadas pelas Pessoas Vinculadas dentro ou fora de ambientes de mercado regulamentado de valores mobiliários, por conta própria ou de terceiros, por meio de: (i) direta ou indiretamente, suas controladas ou terceiros com quem seja mantido contrato de fidúcia.

3.2.1. As restrições contidas nesta Política de Negociação não se aplicam às negociações realizadas por fundos de investimento dos quais as Pessoas Vinculadas sejam cotistas desde que as decisões de negociação do administrador e/ou gestor desses fundos não possam ser influenciadas pelos cotistas, sendo presumida tal influência caso se trate de fundo exclusivo, observadas as exceções constantes da Resolução CVM 44.

3.2.2. As Pessoas Vinculadas devem aderir a esta Política de Negociação mediante a assinatura do Termo de Adesão, na forma do **Anexo I**.

3.2.3. Os Termos de Adesão firmados pelas Pessoas Vinculadas devem permanecer arquivados na sede da Companhia enquanto essas pessoas mantiverem vínculo com a Companhia e, ainda, por 5 (cinco) anos, no mínimo, após o seu desligamento.

3.3. A Companhia deve manter à disposição da CVM, arquivada em sua sede, relação atualizada das Pessoas Vinculadas que firmarem o Termo de Adesão, com as suas qualificações, cargo ou função, endereço e número de inscrição no CPF ou CNPJ, conforme aplicável, bem como os dados relativos às Pessoas Ligadas, atualizando-a sempre que houver alteração.

3.3.1. As Pessoas Vinculadas têm a obrigação de comunicar à Companhia, por escrito, a alteração de qualquer de seus dados cadastrais em até 15 (quinze) dias contados da referida alteração.

4. USO INDEVIDO DE INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA

4.1. É vedada a utilização de Informação Privilegiada, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Valores Mobiliários.

4.1.1. A vedação à utilização de Informações Privilegiadas não se aplica a subscrições de novos Valores Mobiliários, sem prejuízo da incidência das regras aplicáveis à divulgação de informações no contexto da emissão e oferta de tais Valores Mobiliários.

4.2. Para fins do item 4.1 acima, presume-se que ("Presunções"):

- (i) a pessoa que negociou Valores Mobiliários dispondo de Informação Privilegiada fez uso de tal informação na referida negociação;
- (ii) Acionistas Controladores, diretos ou indiretos, Administradores, Conselheiros Fiscais e a Companhia, em relação aos negócios com Valores Mobiliários, têm acesso a toda Informação Privilegiada;
- (iii) as Pessoas Vinculadas que acessam Informação Privilegiada sabem que se trata de informação privilegiada;
- (iv) o Administrador que se afasta da Companhia dispondo de Informação Privilegiada se vale de tal informação caso negocie Valores Mobiliários no período de 3 (três) meses contados do seu desligamento;
- (v) são relevantes, a partir do momento em que iniciados estudos ou análises relativos à matéria, as informações acerca de operações de incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação, ou qualquer forma de reorganização societária ou combinação de negócios, mudança no controle da Companhia, inclusive por meio de celebração, alteração ou rescisão de acordo de acionistas, decisão de promover o cancelamento de registro da companhia aberta ou mudança do ambiente ou segmento de negociação das ações de sua emissão; e
- (vi) são relevantes as informações acerca de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial e de falência efetuados pela própria Companhia, a partir do momento em que iniciados estudos ou análises relativos a tal pedido.

4.3. Observado o disposto na regulamentação aplicável, as Presunções não se aplicam:

- (i) aos casos de aquisição, por meio de negociação privada, de ações que se encontrem em tesouraria, decorrente do exercício de opção de compra de

acordo com plano de outorga de opção de compra de ações aprovado em assembleia geral, ou quando se tratar de outorga de ações a Administradores, empregados ou prestadores de serviços como parte de remuneração previamente aprovada em assembleia geral; e

- (ii) às negociações envolvendo valores mobiliários de renda fixa, quando realizadas mediante operações com compromissos conjugados de recompra pelo vendedor e de revenda pelo comprador, para liquidação em data preestabelecida, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, realizadas com rentabilidade ou parâmetros de remuneração predefinidos.

5. PERÍODO VEDADO

5.1. Sem prejuízo das demais vedações à negociação previstas nas normas aplicáveis, os Acionistas Controladores, Administradores e Conselheiros Fiscais ficam impedidos de efetuar quaisquer negociações com Valores Mobiliários nos períodos de 15 (quinze) dias que antecedem a divulgação de ITRs e das DFs da Companhia ("Período Vedado").

5.2. Para as pessoas mencionadas no item 5.1 acima, a proibição de negociar Valores Mobiliários em Período Vedado independe de: (i) conhecimento, por tais pessoas, do conteúdo do ITR ou das DFs, conforme o caso; (ii) avaliação quanto à existência de Informação Privilegiada pendente de divulgação; ou (iii) intenção em relação à negociação.

5.2.1. O Período Vedado deve ser contado excluindo-se o dia da divulgação do ITR ou das DFs, conforme o caso, observado que as negociações com Valores Mobiliários somente podem ser realizadas nesse dia após a referida divulgação.

5.2.2. Sem prejuízo das demais hipóteses e exceções previstas na regulamentação aplicável, a proibição de negociação em Período Vedado não se aplica a:

- (i) negociações envolvendo valores mobiliários de renda fixa, quando realizadas mediante operações com compromissos conjugados de recompra pelo vendedor e de revenda pelo comprador, para liquidação em data preestabelecida, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, realizadas com rentabilidade ou parâmetros de remuneração predefinidos;

- (ii) operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes do início do período de vedação decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e contratos de compra e venda a termo; e
- (iii) negociações realizadas por instituições financeiras e pessoas jurídicas integrantes de seu grupo econômico, desde que efetuadas no curso normal de seus negócios e dentro de parâmetros preestabelecidos nesta Política de Negociação.

6. PERÍODOS DE BLOQUEIO

6.1. Sem prejuízo do estabelecido nos termos da Cláusula 5 anterior, é facultado ao DRI, independentemente de justificação, fixar períodos de bloqueio aplicáveis a todas ou determinadas Pessoas Vinculadas, mediante comunicação enviada às Pessoas Vinculadas que indique expressamente os termos inicial e final do período de bloqueio ("Períodos de Bloqueio").

6.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1, os destinatários das determinações de proibição de negociação emitidas pelo DRI devem abster-se de negociar os Valores Mobiliários durante todo o Período de Bloqueio fixado, mantendo absoluta confidencialidade sobre tais determinações e avisos.

7. PLANOS INDIVIDUAIS

7.1. Nos termos da regulamentação aplicável, as Pessoas Vinculadas e todos aqueles cuja relação com a Companhia lhes tornem potencialmente sujeito às Presunções, poderá formalizar Plano Individual junto à Companhia, regulando suas negociações com Valores Mobiliários, desde que observados os critérios e requisitos previstos na regulamentação e nesta Política de Negociação.

7.2. O Plano Individual deve atender ao seguinte:

- (i) ser formalizado por escrito perante o DRI;
- (ii) ser passível de verificação, incluindo no que diz respeito à sua instituição e à realização de qualquer alteração em seu conteúdo, devendo o Conselho

de Administração verificar, ao menos semestralmente, a aderência das negociações aos seus respectivos Planos Individuais;

- (iii) estabelecer, em caráter irrevogável e irretratável, as datas e os valores ou quantidades dos negócios a serem realizados; e
- (iv) prever prazo mínimo de 3 (três) meses para que o Plano Individual, suas modificações e cancelamento produzam efeitos.

7.3. O Plano Individual pode permitir a negociação de Valores Mobiliários inclusive em Período Vedado, desde que, além dos demais requisitos acima previstos: (i) a Companhia tenha aprovado cronograma com datas específicas para divulgação do ITR e das DFs; e (ii) seja prevista a obrigação de reverter à Companhia quaisquer perdas evitadas ou ganhos potenciais auferidos em tais negociações, decorrentes de eventual alteração nas datas de divulgação do ITR e das DFs, apurados por critérios razoáveis e passíveis de verificação definidos no Plano Individual.

7.4. É vedada a manutenção simultânea em vigor de mais de um Plano Individual de investimento ou desinvestimento por parte da mesma pessoa.

7.5. É vedada a realização de operações que anulem ou mitiguem os efeitos econômicos das operações determinadas no Plano Individual.

8. EMPRÉSTIMOS DE VALORES MOBILIÁRIOS DA COMPANHIA

8.1. A Companhia e demais Pessoas Vinculadas não podem atuar no mercado de empréstimo de Valores Mobiliários, seja como doadoras ou como tomadoras de empréstimo.

9. ATRIBUIÇÕES DO DRI

9.1. Sem prejuízo dos demais deveres e responsabilidades previstos nas normas aplicáveis, no Estatuto Social e nesta Política de Negociação, são atribuições do DRI:

- (i) comunicar o início e o fim de Períodos de Bloqueio, exceto para aqueles já estabelecidos nesta Política de Negociação e na regulamentação aplicável;
- (ii) apreciar os Planos Individuais de Investimento e encaminhar para conhecimento do Conselho de Administração, no mínimo semestralmente, o

resultado do monitoramento dos planos que envolvam negociação de Valores Mobiliários;

- (iii) comunicar à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado, conforme aplicável, as informações exigidas nos termos das normas e regulamentações aplicáveis com relação à titularidade e negociação com Valores Mobiliários da Companhia, suas Controladas e Coligadas. A comunicação será feita pelo Diretor de Relações com Investidores à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) executar e acompanhar a execução da presente Política de Negociação e sua administração, sendo também responsável pelas comunicações entre a Companhia e a CVM, Entidades Administradoras de Mercado, o mercado, investidores e analistas;
- (v) dirimir e esclarecer dúvidas relacionadas à aplicação da presente Política de Negociação, assim como sobre a interpretação de normas aplicáveis e/ou sobre a possibilidade de realização de negociações com Valores Mobiliários; e
- (vi) identificar as Pessoas Vinculadas que, em virtude de seu cargo, função, ou posição na Companhia, sua controladora, suas Controladas ou Coligadas, tenham acesso, permanente ou eventual, a Informações Privilegiadas, em especial empregados e terceiros contratados pela Companhia.

10. Deveres das Pessoas Vinculadas

10.1. Sem prejuízo dos demais deveres e responsabilidades previstos nas normas aplicáveis, no Estatuto Social, e nesta Política de Negociação, são obrigações das Pessoas Vinculadas:

- (i) não utilizar Informação Privilegiada com a finalidade de auferir vantagem indevida, para si ou para outrem, mantendo a confidencialidade da Informação Privilegiada até sua divulgação ao mercado;
- (ii) fornecer à Companhia as informações que estejam obrigadas a informar nos termos e nos prazos das normas aplicáveis, em especial:
 - a. no caso dos Administradores, Conselheiros Fiscais e membros de Órgãos com Funções Técnicas ou Consultivas, as informações exigidas

pelo artigo 11 da Resolução CVM 44 e pelo artigo 30 do Regulamento do Novo Mercado, inclusive a comunicação sobre a titularidade e negociação de Valores Mobiliários, no prazo de 5 (cinco) dias após a realização de cada negócio e no primeiro dia útil após a investidura no cargo, informando: (a.1) nome e qualificação do comitente e, se for o caso, das Pessoas Ligadas; (a.2) quantidade, por espécie e classe, no caso das ações, e demais características no caso de outros Valores Mobiliários, com o saldo da posição detida antes e depois da negociação; e (a.3) forma de aquisição ou alienação, preço e data das transações; e

b. no caso dos Acionistas Controladores, as informações exigidas pelo art. 12 da Resolução CVM 44.

- (iii) aderir à Política de Negociação mediante assinatura do Termo de Adesão;
- (iv) adotar todas as medidas necessárias para que as vedações constantes nesta Política de Negociação, quando aplicável, se estendam às Pessoas Ligadas, bem como seus subordinados, empregados e eventuais terceiros de sua confiança que obtenham acesso a Informações Privilegiadas; e
- (v) comunicar imediatamente ao DRI quaisquer violações a esta Política de Negociação de que tenham conhecimento.

11. PENALIDADES

11.1. As Pessoas Vinculadas responsáveis pelo descumprimento de qualquer disposição constante desta Política de Negociação e das normas aplicáveis à utilização de Informações Privilegiadas e/ou à negociação de Valores Mobiliários, obrigam-se a ressarcir a Companhia e/ou as outras Pessoas Vinculadas, integralmente e sem limitação, de todos os prejuízos que a Companhia e/ou as outras Pessoas Vinculadas venham a incorrer em decorrência, direta ou indireta, de tal descumprimento.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A presente Política de Negociação será regida em todos os seus termos, bem como nos casos omissos, pela Resolução CVM 44 e demais normas e regulamentação aplicável.

12.2. A presente Política de Negociação entra em vigor na data de sua aprovação pelo Conselho de Administração, condicionada suspensivamente ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3, e será divulgada na forma prevista na legislação e regulamentação aplicável, permanecendo em vigor por prazo indeterminado até que haja deliberação em sentido contrário.

12.3. Qualquer alteração na Política de Negociação deve ser aprovada por deliberação do Conselho de Administração e comunicada à CVM e às Entidades Administradoras de Mercado.

12.4. No caso de conflito entre as disposições desta Política de Negociação e do Estatuto Social, prevalecerá o disposto no Estatuto Social e, em caso de conflito entre as disposições desta Política e da legislação vigente, prevalecerá o disposto na legislação vigente.

12.5. Caso qualquer disposição desta Política de Negociação venha a ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz, essa disposição será limitada, na medida do possível, para que a validade, legalidade e eficácia das disposições remanescentes desta Política de Negociação não sejam afetadas ou prejudicadas.

Aprovado em Reunião do Conselho de Administração da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., realizada em 02 de outubro de 2023.

ANEXO I

TERMO DE ADESÃO À POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento, [nome], [estado civil], [profissão], residente e domiciliado(a) em [endereço], inscrito(a) no CPF sob nº [●] e portador(a) da Cédula de Identidade RG nº [●] [órgão emissor] (“Declarante”), na qualidade de [função] da **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital autorizado, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 (“Companhia”), declara que (1) tem integral conhecimento da Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia (“Política de Negociação”); e (2) concorda expressamente com todas as disposições e regras e sujeita-se aos procedimentos previstos na Política de Negociação em relação à utilização e divulgação de informações e às negociações com valores mobiliários.

Adicionalmente, o(a) Declarante assume expressamente responsabilidade pessoal pelo cumprimento das regras contidas na Política de Negociação, ficando obrigado, desde logo, a pautar suas ações na Companhia sempre em conformidade com tais regras e sujeitando-se, ainda, às penalidades e obrigações cabíveis nos termos da Política de Negociação e da legislação aplicável. O Declarante obriga-se tanto pelas obrigações a ele diretamente atribuíveis, como a fazer com que a Companhia e pessoas que estejam sob sua influência, incluindo sociedades controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou sob controle comum, cônjuges dos quais não estejam separados judicial ou extrajudicialmente, companheiros e dependentes incluídos na declaração anual de imposto sobre a renda, cumpram os deveres estabelecidos na Política de Negociação.

O(A) Declarante firma o presente Termo de Adesão em [2 (duas)] vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

[Belo Horizonte], [●] de [==] de [==].

[inserir nome do declarante]

Testemunhas:

1.

Nome:

R.G.:

CPF:

2.

Nome:

R.G.:

CPF:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE: 31300125602

- Acordo de Acionistas -

Entre

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO

AVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

JME PARTICIPAÇÕES S/A

Belo Horizonte/MG, 27 de julho de 2020.

Por este instrumento particular, os abaixo assinados, doravante designados, conjuntamente "**Partes**" ou "**Acionistas**" e, individual e indistintamente, "**Parte**" ou "**Acionista**":

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO, brasileira, casada, advogada, portadora da C.I. n.º. MG-11.927.318 SSP/MG, inscrita no CPF/MF n.º 013.739.556-60, residente e domiciliada na Rua Professora Ana de Souza, n.º. 30, Colina das Estrelas, Tatui, São Paulo, doravante simplesmente **EDUARDA**;

AVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, companhia estabelecida na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, n. 888, Sala 902, bairro Vila da Serra, CEP 34.000-000, inscrita no CNPJ sob o n. 22.931.333/0001-77, neste ato representada por sua diretora presidente Maria da Conceição Pinheiro de Campos, doravante simplesmente **AVIDA**, e

JME PARTICIPAÇÕES S/A, companhia estabelecida na Rua Padre Marinho, n. 49, sala 1004, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n. sob o n. 08.729.730/0001-30, neste ato representada por sua diretora presidente Maria da Conceição Pinheiro de Campos, doravante simplesmente **JME**,

celebram o presente **ACORDO DE ACIONISTAS** ("**Acordo**"), em conformidade com o artigo 118 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais aplicáveis à presente relação jurídica.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos iniciados em letras maiúsculas terão os significados especificados neste Acordo, exceto se de outra forma expressamente previsto neste instrumento.
- 1.2. Qualquer referência feita neste Acordo a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Acordo, salvo previsão expressa em contrário.
- 1.3. O significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino.
- 1.4. Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil.
- 1.5. Todas as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação deste Acordo. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, este Acordo deverá ser interpretado como se redigido conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições deste Acordo.

1.6. Sempre que as palavras "incluir", "inclui" ou "incluindo" são utilizadas neste Acordo, elas deverão ser interpretadas como sendo sucedidas pelas palavras "sem limitação".

1.7. Qualquer referência a leis ou dispositivos legais deve considerar as normas que vigoram no ato da assinatura deste Acordo.

1.8. Para efeitos deste Acordo (incluindo o preâmbulo acima e seus Anexos), salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os seguintes significados:

"Acordo" tem o significado atribuído no preâmbulo;

"BRZ" tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo;

"Caixa Econômica Federal" significa a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada e constituída pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 5.056, de 29.04.04, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no SBS, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília/DF;

"Código Civil" significa a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Comunicação de Oferta" tem o significado atribuído na Cláusula 5.2;

"Conselho de Administração" significa o conselho de administração da Sociedade;

"Controle" significa, cumulativamente, (a) o poder de eleger a maioria dos administradores e (b) a titularidade de ações e/ou de valores mobiliários que assegure, de modo permanente, a maioria de votos nas deliberações da assembleia da Companhia. Termos derivados de Controle, como "Controlada" e "Controladora", terão significado análogo ao de Controle;

"Direito de Preferência" significa o direito dos Acionistas de adquirir Ações de outro Acionista nas condições previstas na Cláusula Quinta;

"Diretor" ou **"Diretores"** significa o administrador ou os administradores designados como diretor ou diretores no contrato social da Companhia;

"Eduarda" tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Herdeiros" são os cônjuges e/ou os parentes da acionista EDUARDA, em linha reta, ou colateral até o quarto grau;

"Partes" tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Parte Relacionada" significa qualquer Pessoa que tenha relação de parentesco, por vínculo consanguíneo ou de afetividade, até o quarto grau, com a Acionista Eduarda, ou com qualquer Acionista, Administrador ou Procurador da Companhia, de ou qualquer dos outros Acionistas;

"Pessoa" significa qualquer pessoa física, jurídica ou entidades não personificadas, incluindo sociedades de qualquer tipo, de fato ou de direito, consórcio, parceria, associação, joint venture, fundo, Autoridade Governamental e universalidade de direitos;

"Prazo de Preferência" tem o significado atribuído na Cláusula 5.3;

"Ações" tem o significado atribuído na Cláusula 2.3;

"Companhia" tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Acionistas" tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Acionista Ofertado" tem o significado atribuído na Cláusula 5.1;

"Terceiro" significa qualquer Pessoa que não seja qualquer dos Acionistas;

"Transferência" significa qualquer venda, transferência, alienação, cessão, ou qualquer outra forma de alienação de Ações, direta ou indiretamente (incluindo por meio de contrato, incorporação, fusão, cisão ou por qualquer outro meio), de forma voluntária ou involuntária (por meio de permuta, operação com derivativos ou outro modo), com ou sem pagamento;

"Câmara Arbitral" tem o significado atribuído na Cláusula 13;

"Reunião Prévia" tem o significado atribuído na Cláusula 10.

CLÁUSULA SEGUNDA - DEVER DE OBSERVÂNCIA

2.1. Os Acionistas, por si ou por seus eventuais representantes, votarão nas assembleias sociais de modo a assegurar a observância e o cumprimento integral das disposições deste Acordo.

2.2. Se qualquer disposição constante do Estatuto Social da Companhia não estiver de acordo com o presente instrumento, os Acionistas comprometem-se a votar em assembleia no sentido de aprovar alteração que venha a adaptar tal documento aos termos do presente Acordo.

2.3. Todas as ações emitidas pela Companhia e detidas, direta e/ou indiretamente, pelas Partes na data deste Acordo ou que vierem a ser adquiridas ou detidas, direta e/ou indiretamente, durante o prazo deste Acordo, por qualquer das Partes, a qualquer título, em virtude de qualquer emissão adicional, compra, troca ou reclassificação de qualquer dessas ações, reorganização societária, ou qualquer outra forma de recapitalização, incorporação, fusão, desdobramento ou bonificação, transformação de tipo societário, ou que venham a ser adquiridos por um Acionista de qualquer outra forma, incluindo todos os direitos (incluindo-se o direito de preferência para subscrição de novas ações) inerentes a tais ações, estão sujeitos a este Acordo.

CLÁUSULA TERCEIRA - PRAZO

3.1. Este Acordo permanecerá em vigor pelo prazo de 10 (dez) anos a partir de sua assinatura.

3.2. Após o prazo referido na Cláusula 3.1, o Acordo poderá ser renovado por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos.

3.3. A renovação de prazo referida na Cláusula 3.2 ocorrerá automaticamente, sem necessidade de assinatura de qualquer aditivo.

3.4. A renovação de prazo referida na Cláusula 3.2 não será oponível à Parte que formalmente manifestar seu desejo de não mais permanecer vinculada ao Acordo, desde que o faça no prazo de 180 (cento e oitenta) dias retroativamente contado a partir da data de vencimento.

3.5. A manifestação do desejo de desvinculação por uma ou mais Partes, dentro do prazo referido na Cláusula 3.4, não afeta a validade do Acordo para as demais Partes.

CLÁUSULA QUARTA - REGRAS GERAIS

4.1. Qualquer Acionista que deseje transferir, a qualquer título, direta ou indiretamente, suas ações a qualquer terceiro somente poderá fazê-lo se (i) obtiver anuência de todos os demais Acionistas; (ii) houver previamente observado o Direito de Preferência, conforme definidos neste Acordo; (iii) o preço de aquisição for pago em moeda corrente ou bens tangíveis; e (iv) o terceiro adquirente vier a aderir, por escrito, prévia, expressa e incondicionalmente a todos os termos e condições deste Acordo.

4.2. Caso não haja anuência de todos os demais Acionistas e o Acionista desejar retirar-se da Companhia, as ações do Acionista dissidente deverão ser adquiridas pelos demais. Nesta hipótese, será apurado o valor das ações do acionista dissidente, tendo por base exclusivamente a situação patrimonial da Companhia, na data da retirada, verificada em balanço especialmente levantado. Fica expressamente ajustado que na apuração do valor patrimonial da Companhia, para fins desta cláusula, não serão considerados critérios relativos a apuração de valor de qualquer patrimônio incorpóreo (*goodwill*, fundo de comércio, marca, clientela, aviamento, geração futura de caixa, resultados futuros, nem nada que se equivalha). Uma vez concluída a apuração do valor das Ações do Acionista dissidente, o valor respectivo será pago em 10 (dez) parcelas iguais, anuais e consecutivas, as quais serão corrigidas monetariamente pela variação do INPC/IBGE desde a data da apuração, vencendo a primeira no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data da aprovação do valor pelo Conselho de Administração e pelo Acionista dissidente e/ou seus sucessores. Não incidirão juros sobre o valor das parcelas, salvo em caso de inadimplemento, hipótese em que incidirão sobre os valores vencidos juros equivalentes a variação da SELIC, até a data do efetivo pagamento. Em caso de extinção da SELIC, será aplicada a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

4.3. Mesmo na hipótese em que todos os demais Acionistas aceitem o ingresso de um novo Acionista, ainda assim o ingresso do novo Acionista na Companhia deverá ser analisado nos termos exigidos para análise de crédito da Caixa Econômica Federal, sendo vedado seu ingresso se houver qualquer apontamento que prejudique a análise de crédito e *rating* da BRZ.

4.4. As restrições à Transferência de Ações referidas no item (i) da Cláusula 4.1 aplicam-se inclusive às Transferências realizadas por qualquer Acionista, direta ou indiretamente, aos seus respectivos Herdeiros e Sucessores, a qualquer título, de forma que os Acionistas não são livres para promover a Transferência de Ações (i) aos seus descendentes diretos; e (ii) às sociedades controladas pelo Acionista em questão ou por seus descendentes diretos. Essa restrição aplica-se, também, à hipótese em que haja alteração na composição acionária dos Acionistas pessoas jurídicas, sobremaneira se implicaram em alteração do controle daquele acionista.

Ou seja: também a transferência de ações a seus herdeiros ou sucessores em razão de falecimento ou incapacidade do(s) acionista(s) não ocorrerá de forma

automática, dependerá da prévia anuência de todos os demais acionistas, e também exigirá que o acionista ou herdeiro atenda às exigências da CAIXA, conforme definido no item 4.3, acima. Caso o herdeiro ou sucessor do acionista falecido ou declarado incapaz, ou do Acionista que tenha sofrido alteração em sua composição acionária ou em seu controle, não venha a integrar o quadro acionário, proceder-se-á a liquidação da cota dele, na forma prevista no item 4.5, abaixo.

4.5. Caso não haja anuência de todos os demais sócios quanto ao ingresso de algum herdeiro ou sucessor em razão de falecimento ou incapacidade de algum Acionista, ou de alteração em sua composição acionária ou no controle deste que não seja aceita pelos demais, também neste caso os Acionistas remanescentes deverão adquirir as ações do Acionista que for excluído. Nesta hipótese, contudo, o valor das ações será calculado com base no valor econômico ou patrimonial das ações, prevalecendo o critério que gerar o maior valor.

4.5.1. Na elaboração do laudo de avaliação relativo aos valores a serem pagos pelas ações do Acionista dissidente ou cuja manutenção não for admitida no quadro acionário, deverão ser observados os seguintes critérios:

- a) unidades imobiliárias em estoque serão avaliadas a valor de mercado;
- b) obras contratadas, e não entregues, serão avaliadas com base em um fluxo de caixa específico para cada contrato (no qual serão consideradas contingências possíveis e prováveis específicas de cada obra, incluindo, entre outras, as de natureza trabalhista e de direito do consumidor). Nestes fluxos de caixa a taxa de desconto não será inferior a 90,0% (noventa por cento) do CDI, nem superior a 95,0% (noventa e cinco por cento) do CDI; e
- c) não será avaliado qualquer outro intangível que possa gerar capacidade de contratação futura de novas obras (incluindo marca, nome comercial e fluxo de caixa relativo a obras não contratadas).

4.5.2. Na apuração dos valores das ações a serem pagos aos herdeiros ou sucessores não admitidos no quadro acionário da Companhia, observar-se-á, ainda, no que couber, o disposto nos itens 9.2 a 9.5, adiante.

4.5.3 Uma vez concluída a apuração dos valores das ações, o valor respectivo será pago em 10 (dez) parcelas iguais, anuais e consecutivas, as quais serão corrigidas monetariamente pela variação do INPC/IBGE desde a data da apuração, vencendo a primeira no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data da aprovação do valor pelo Conselho de Administração e pelo herdeiro ou sucessor. Não incidirão juros sobre o valor das parcelas, salvo em caso de inadimplemento, hipótese em que incidirão sobre os valores vencidos juros equivalentes a variação da SELIC, até a data do efetivo pagamento. Em caso de extinção da SELIC, será aplicada a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

CLÁUSULA QUINTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

5.1. O Acionista que receber oferta de aquisição das suas Ações, total ou parcial, ("Acionista Ofertado") deverá respeitar o Direito de Preferência dos demais Acionistas para a aquisição das Ações ofertadas, nas condições definitivas de venda ao ofertante, nos termos da presente Cláusula Quinta.

5.2. O Acionista Ofertado deverá enviar comunicação quanto ao recebimento da oferta ("**Comunicação de Oferta**"), da qual deverá constar a quantidade de Ações que pretende Transferir, bem como o preço, a forma de pagamento, o nome e a qualificação da pessoa interessada na aquisição.

5.3. Recebida a Comunicação de Oferta, os demais Acionistas poderão, no prazo de 30 (trinta) dias ("**Prazo de Preferência**"), comunicar ao Acionista Ofertado e aos demais Acionistas sua decisão quanto ao exercício do Direito de Preferência, tendo esta comunicação caráter vinculante.

5.4. Caso mais de um Acionista comunique sua decisão quanto ao exercício do Direito de Preferência, as Ações deverão ser por eles adquiridas na proporção de suas respectivas participações no capital da Companhia.

5.5. O Acionista Ofertado e aqueles que houverem exercido o seu Direito de Preferência deverão assinar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do término do Prazo de Preferência, os documentos necessários para formalizar a alienação, de acordo com as condições definitivas da venda ao ofertante.

5.6. Se nenhum dos Acionistas exercer seu Direito de Preferência, o Acionista Ofertado estará autorizado a alienar ao ofertante a totalidade das Ações ofertadas, nas mesmas condições constantes na Comunicação de Oferta, em prazo de até 30 (trinta) dias contados do término do Prazo de Preferência.

5.7. Se os demais Acionistas manifestarem por escrito o desinteresse na aquisição das Ações, a Transferência poderá ser ultimada sem a observância dos prazos descritos nesta Cláusula Quinta.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÃO DE VENDA EM CONJUNTO (DRAG ALONG)

6.1. Caso qualquer dos Acionistas receba oferta de venda de 100% (cem por cento) das Ações que os signatários deste acordo detêm junto à Companhia, este(s) poderá(ão) exigir que os demais Acionistas também alienem a totalidade das Ações de que forem titular à época para o potencial adquirente, desde que esta venda seja aceita pelos titulares de pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das ações dos Acionistas signatários deste acordo.

6.2. Os Acionistas signatários deste acordo deverão ser informados de quem é esse terceiro interessado, qual o preço e as condições de pagamento pelo mesmo oferecidos, e deverão receber cópia da oferta de compra apresentada por esse interessado.

CLÁUSULA SÉTIMA - REDUÇÃO DO RISCO DE PENHORA DE AÇÕES

7.1. Os Acionistas tomarão todas as providências necessárias para que

suas Ações não sejam objeto de Transferência forçada a terceiros.

7.2. É vedado aos Acionistas oferecer suas ações em garantia, tanto extrajudicial (contratual ou cambial), quanto judicial (oferta à penhora em medidas judiciais movidas conta a Parte).

7.3. Os Acionistas se comprometem a não praticar atos que possam resultar na alienação ou oneração de suas Ações em razão da outorga de aval ou fiança ou qualquer outra forma de garantia pessoal ou real.

7.4. Os Acionistas devem divulgar aos demais qualquer fato que possa resultar na perda da propriedade das suas Ações.

7.5. Se as ações de algum dos Acionistas forem objeto de penhora em processo de execução judicial, o seu titular fica obrigado a comunicar tal fato às demais Partes, para que estas possam, se entenderem conveniente, remir a execução.

CLÁUSULA OITAVA - EFEITOS DA DISSOLUÇÃO DE VÍNCULO CONJUGAL

8.1. Em caso de dissolução do vínculo conjugal (ou de união estável) de qualquer dos Acionistas ou dos acionistas destes, deverão ser tomadas todas as providências cabíveis para, na partilha de bens, fazer com que as Ações deste Acionista não sejam Transferidas ao ex-cônjuge (ou companheiro), destinando a este outros bens do patrimônio do casal. Se não for possível a destinação de outros bens ao cônjuge, os demais Acionistas poderão adquirir as ações respectivas, de modo que o ex-cônjuge receba o valor correspondente a essas ações.

CLÁUSULA NONA - PROCEDIMENTOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DAS AÇÕES DO ACIONISTA DISSIDENTE OU QUE NÃO FOR ADMITIDO PELOS DEMAIS ACIONISTAS.

9.1. Os Acionistas que quiserem alienar suas ações ou que não forem nela admitidos, deverão transmitir suas ações aos demais, conforme procedimentos previstos na CLÁUSULA QUARTA, acima, recebendo o valor das ações respectivas. No caso de Acionista que optar por se retirar, o valor das suas ações será calculado na forma prevista no item 4.2, acima, levando em conta tão somente o valor patrimonial das Ações. Já no caso do herdeiro ou sucessor não admitido, o valor das suas Ações será calculado na forma prevista no item 4.5, acima.

9.2. Em qualquer hipótese, caberá aos Acionistas remanescentes contratar empresa idônea, com notória especialização em avaliações de empresas, para a elaboração de um laudo de avaliação, que deverá determinar, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, qual o valor a ser pago ao ex-Acionista ou a seus herdeiros.

9.3. Os pagamentos previstos nesta Cláusula Nona dar-se-ão utilizando-se exclusivamente o valor dos dividendos recebidos da Companhia. Assim sendo, havendo necessidade, o número de parcelas anuais previsto na Cláusula Quarta poderá ser aumentado na quantidade necessária para que

as premissas definidas neste item sejam devidamente observadas.

9.4. Se os Acionistas adquirentes deliberarem pelo pagamento por meio de dação em pagamento de bens, deverão apresentar ao ex-Acionista (ou a seus herdeiros) avaliação idônea dos bens dados em pagamento.

9.5. Se o ex-Acionista (ou a seus herdeiros) não concordar com o pagamento por meio de dação em pagamento de bens, este poderá, por meio de processo arbitral, contestar tais laudos, sem prejuízo de, imediatamente, receber a parcela considerada incontroversa.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS REUNIÕES PRÉVIAS E DO VOTO UNIFORME

10.1. Na hipótese da Assembleia Geral da Companhia ou o seu Conselho de Administração tiver a pretensão de deliberar sobre qualquer matéria e um dos signatários deste Acordo de Acionistas tiver o interesse na realização da Reunião Prévia, procedente a convocação nos termos do Item 10.3 infra, os Acionistas se comprometem a realizar, previamente à data da Assembleia Geral ou do dia designado para deliberação do Conselho de Administração, reunião ("Reunião Prévia") com a presença de todos os signatários deste Acordo de Acionistas, a fim de apreciar e debater os assuntos definidos na pauta da respectiva Assembleia Geral ou da reunião do Conselho de Administração.

10.2 Quando a Assembleia Geral da Companhia ou o seu Conselho de Administração pretender deliberar acerca de qualquer das matérias abaixo elencadas, os Acionistas se comprometem a obrigatoriamente realizar Reunião Prévia, no intuito de, previamente à data da Assembleia Geral ou da reunião do Conselho de Administração, debater e definir o sentido dos votos a serem unissonamente proferidos, ou seja, de maneira uniforme, pelos signatários deste Acordo de Acionistas nas referidas Assembleias Gerais ou pelos conselheiros por eles indicados/designados (ou ocupado pelo acionista signatário deste Acordo de Acionistas) nas reuniões do Conselho de Administração, com exceção dos conselheiros independentes.

10.2.1 Matérias que devem ser apreciadas e deliberadas em Reunião Prévia para determinação e definição dos votos em conjunto, a serem proferidos uniformemente em Assembleias Gerais e/ou Reuniões do Conselho de Administração:

- 
- 
- (i) Alteração do objeto social da Companhia para inclusão ou exclusão de atividades no Estatuto Social;
 - (ii) Alteração da política de dividendos da Companhia;
 - (iii) Alteração nas políticas de remuneração da Companhia;
 - (iv) Alteração de operação prevista no planejamento e/ou orçamento anual ou plurianual da Companhia;
 - (v) Operação que envolva a aquisição, alienação, investimento, desinvestimentos, oneração ou transferência de ativo da

Companhia, que não tenha esteja incluído no orçamento anual ou plurianual da Companhia;

- (vi) Operações de fusão, incorporação, cisão ou quaisquer outras operações de reorganização societária da Companhia;
- (vii) Operações de emissão, resgate, amortização e recompra de ações da Companhia;
- (viii) Saída do segmento Novo Mercado ou fechamento de capital da Companhia;
- (ix) Alteração das funções do Presidente do Conselho de Administração e/ou do Diretor Presidente previstas no Estatuto Social da Companhia;
- (x) Indicação dos membros do Conselho de Administração, como também do Presidente e Vice Presidente do referido órgão, incluindo-se alterações de regras da Companhia para indicação dos referidos membros/cargos;
- (xi) Indicação dos membros da Diretoria, como também do Presidente do referido órgão, incluindo-se alterações de regras da Companhia para indicação dos referidos membros/cargos;
- (xii) Aprovação de dissolução, liquidação ou falência da Companhia, como também aprovação de requerimento de recuperação extrajudicial ou judicial;
- (xiii) Matérias que devem ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária, prevista no art. 132 da Lei nº 6.404/76;
- (xiv) Assuntos correlatos à destinação do lucro do exercício e distribuição de dividendos;
- (xv) Assuntos correlatos ao poder de controle acionário da Companhia.

10.2.2 Caso entendam necessário, as Partes poderão solicitar informações, documentos e/ou esclarecimentos adicionais que julgarem necessários para a definição da orientação de voto no âmbito da Reunião Prévia.

10.3 A convocação para as Reuniões Prévias serão realizadas, por escrito, mediante envio de correspondência por meio de carta registrada com aviso de recebimento ou mediante correspondência eletrônica (e-mail), a ser enviada por qualquer dos signatários deste Acordo de Acionistas, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas em relação à data marcada para a realização da Assembleia Geral ou reunião do Conselho de Administração.

10.4 Convocada regularmente a Reunião Prévia, desde que presentes pelo menos 2 (dois) dos Acionistas signatários deste Acordo, a mesma será instalada e deliberará com qualquer *quorum* de presença, ficando todas as Partes signatárias deste Acordo de Acionistas, ainda que ausentes, obrigadas a seguir orientação de voto que for aprovada pelos presentes à Reunião Prévia.

10.5 Fica desde já acordado entre as Partes que as Reuniões Prévias poderão ser realizadas por tele-conferência, vídeo-conferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação em tempo real, caso em que a Parte formalizará seu voto e assinará a ata da Reunião Prévia por meio de declaração por escrito por carta, fax, e-mail digitalmente certificado ou carta entregue em mãos (protocolada).

10.6 As atas de reuniões que forem lavradas deverão ser assinadas pelos presentes e valerão como compromisso final da posição a ser adotada igualmente pelas Partes na respectiva deliberação em Assembleia Geral Ordinária e/ou Extraordinária ou em reunião do Conselho de Administração, conforme o caso.

10.7 Na impossibilidade de participação do seu Representante, qualquer Parte poderá encaminhar, por escrito, o seu voto, no tocante às matérias agendadas para discussão e deliberação em qualquer Reunião Prévia, considerando-se, então, tal Parte presente à respectiva Reunião Prévia.

10.8 As deliberações serão consideradas aprovadas quando obtiverem voto favorável da maioria das Partes. As decisões tomadas nas Reuniões Prévias constituirão acordos de voto e vincularão o voto das Partes nas respectivas Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias e a orientação de voto dos membros do Conselho de Administração, e tais acordos de voto serão rigorosamente observados pela BRZ, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10.8.1 Os signatários deste Acordo de Acionistas se obrigam a votar nos termos das deliberações aprovadas pela Reunião Prévia, como também a fazer com que os conselheiros por eles indicados/designados (com exceção dos conselheiros independentes) votem nas reuniões do Conselho de Administração sempre de acordo com o que definido na respectiva Reunião Prévia.

10.9 Caso, por qualquer motivo, não seja realizada a Reunião Prévia antes de uma Assembleia Geral ou de uma reunião do Conselho de Administração para as quais haja a necessidade de realiza-las nos termos do Item 10.2 e Subitem 10.2.1, os signatários deste Acordo de Acionistas comparecerão na referida Assembleia Geral, ou farão com que os conselheiros por eles indicados/designados (com exceção dos conselheiros independentes) compareçam a tal reunião do Conselho de Administração, e rejeitarão, ou farão com que os conselheiros por eles designados rejeitem, as propostas submetidas à deliberação.

10.9.1 Como exceção ao disposto no Item 10.9 supra, na hipótese da maioria dos signatários deste Acordo de Acionistas, manifestarem por escrito em

qualquer momento antes da deliberação em Assembleia Geral ou da reunião do Conselho de Administração, que estão de acordo com a aprovação ou rejeição (conforme for o caso) da matéria que será deliberada, a Reunião Prévia será dispensada, devendo ser respeitado e cumprido o voto uniforme para todos os signatários deste Acordo de Acionistas ou para os conselheiros por eles indicados/designados (com exceção dos conselheiros independentes).

10.10 O presidente da Assembleia Geral ou o presidente do Conselho de Administração não computará os votos proferidos com infração ao disposto neste Acordo de Acionistas, especialmente no tocante ao que definido nas Reuniões Prévias, conforme dispõe o art. 118, §8º da Lei nº 6.404/76.

10.11 O não comparecimento à Assembleia Geral ou à reunião do Conselho de Administração, bem como as abstenções de voto por qualquer dos signatários deste Acordo de Acionistas, ou por qualquer conselheiro por eles indicados/designados (com exceção dos conselheiros independentes), assegura aos demais signatários deste Acordo de Acionistas, ou aos demais conselheiro por eles indicados/designados (com exceção dos conselheiros independentes), o direito de votar pelos ausentes ou omissos, nos termos do art. 118, §9º da Lei nº 6.404/76. Contudo, tais votos não poderão ser proferidos nas seguintes hipóteses: (i) a matéria a ser deliberada não tenha sido objeto de Reunião Prévia, caso este seja obrigatória, ou (ii) esteja em desacordo com o que fora decidido na Reunião Prévia.

10.12 As Partes se comprometem a nortear suas posições e votos nas Reuniões Prévias pelas diretrizes elencadas neste Acordo de Acionistas, buscando sempre o comum acordo, pautados pelos interesses da BRZ e guiados pelos princípios da razoabilidade e da boa-fé, sendo certo que os votos proferidos pelas Partes deverão ser sempre expressos e acompanhados de justificativa fundamentada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DIRETRIZES NORTEADORAS DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

11.1 As Partes comprometem-se a exercer o seu direito de voto na companhia de forma a fazer com que a BRZ tenha uma gestão profissional, eficiente e produtiva, preservando e incrementando a sua rentabilidade, de modo a maximizar a remuneração dos seus acionistas. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a votar sempre levando em consideração as seguintes diretrizes:

(i) observância de política comercial que atenda aos interesses da própria BRZ e de suas subordinadas, assegure a produção e a comercialização de seus produtos em bases compatíveis com aquelas praticadas no mercado nacional e internacional e consistentes com a realidade do mercado onde atuam;

(ii) observância de conjunto adequado de normas e procedimentos relativos à saúde, à segurança e ao meio-ambiente, que atenda à legislação pertinente e aos padrões geralmente aceitos para o seu ramo de atividade, por empresas de renome internacional;

(iii) preservação das melhores práticas de governança corporativa, respeitando as regras do estatuto social da BRZ e deste Acordo de Acionistas;

(iv) busca permanente de eficiência das operações da BRZ através de constantes melhorias dos seus sistemas de produção e desenvolvimento e adoção de tecnologias inovadoras.

11.2 As Partes comprometem-se, ainda, a exercer o seu direito de voto na BRZ de forma a manter uma política de dividendos que tenha como objetivo maximizar a distribuição de resultados, desde que mantidas as reservas internas necessárias e suficientes para a segura e eficiente operação e desenvolvimento dos negócios da BRZ e das suas subordinadas, bem como a manutenção da hígidez financeira da Companhia.

11.3 As Partes concordam que a BRZ deve ser uma empresa financeiramente hígida e auto-sustentável.

11.4 As Partes obrigam-se a exercer seus respectivos direitos de voto no sentido de observar as cláusulas deste Acordo de Acionistas, sempre priorizando o melhor interesse da Companhia.

11.5 As Partes se comprometem a sempre exercer seus respectivos direitos de voto nas Assembleias Gerais e Conselho de Administração quando na qualidade de membro do referido órgão, como também fazer com que os membros do Conselho de Administração, por elas indicados/designados, atuem sempre no melhor interesse da Companhia e cumpram sempre as aprovações feitas em Reuniões Prévias, assim como as demais disposições deste Acordo de Acionistas.

11.6 As Partes deverão exercer seus direitos de voto nas deliberações sociais, de modo a fazer com que os órgãos de administração da Companhia atuem com independência e lealdade e ajam com transparência e precisão nas divulgações feitas ao mercado, a fim de promover a valorização dos ativos das Companhia e de conceder maior segurança e transparência aos demais acionistas da BRZ.

11.7 As Partes se comprometem, ainda, a exercer seus direitos de voto na eleição dos membros dos Conselhos de Administração e a fazer com que os membros por elas eleitos para os Conselhos de Administração exerçam seus

direitos de voto na eleição dos membros da Diretoria, levando em consideração os melhores interesses da BRZ, os atributos pessoais e profissionais, assim como as capacidades técnica e administrativa dos candidatos, na forma prevista neste Acordo de Acionistas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SOLUÇÃO DE CONFLITOS POR MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

12.1. Cláusula Compromissória. Toda e qualquer espécie de conflito que possa vir a ocorrer entre as Partes, e que seja relacionado direta ou indiretamente com o presente Acordo, será submetido primeiramente à solução de mediação e, caso reste infrutífera, será submetido à solução arbitral sigilosa perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento.

12.2. A Câmara Arbitral está obrigada a decidir qualquer litígio observando à estrita aplicação da lei brasileira pertinente, vedando-se o julgamento por equidade.

12.3. A sentença arbitral não será sujeita à homologação ou a qualquer recurso perante o Poder Judiciário. Como Parte integrante desta sentença, a Câmara Arbitral deve determinar a condenação da Parte vencida nos custos e honorários advocatícios razoáveis.

12.4. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, elege-se, com a exclusão de qualquer outro, o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, quando e se necessário, para fins exclusivos de obtenção de medidas coercitivas ou procedimentos acautelatórios de natureza preventiva, provisória ou permanente, como garantia ao procedimento arbitral a ser iniciado ou já em curso entre as Partes e/ou para garantir a existência e a eficácia do procedimento arbitral.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÃO

13.1. Não será válida qualquer alteração deste Acordo, salvo se por escrito e assinada por todas as Partes.

13.2. Nenhum prazo ou tolerância concedido por qualquer das Partes às outras, em relação aos termos deste Acordo, afetará de qualquer forma este Acordo ou qualquer dos direitos ou obrigações das Partes, a não ser nos estritos termos da tolerância concedida.

13.3. Se a integralidade dos Acionistas aprovar formalmente qualquer matéria que venha a contrariar o presente Acordo, mas não providenciar a correspondente alteração do presente Acordo por meio de aditivo contratual, ficará subentendido que tal alteração diz respeito tão somente ao caso específico relacionado com a aprovação, não gerando efeitos em relação a casos ou situações futuras.

13.4. Se, por qualquer razão, qualquer disposição deste Acordo vier a ser considerada nula, inválida, ilegal ou ineficaz, todas as demais disposições não atingidas permanecerão válidas e eficazes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – COMUNICAÇÕES

14.1. Todas as notificações, avisos ou comunicados entre as Partes referidos no presente Acordo serão formalizados por escrito e enviados por carta registrada ou entregues por Cartório de Registro de Títulos e Documentos aos endereços constantes no preâmbulo deste Acordo.

14.2. Qualquer alteração nos dados constantes do preâmbulo deste Acordo deverá ser imediata e formalmente comunicada aos demais Acionistas e aos Diretores da Companhia, sob pena de validade dos atos praticados com base nos dados não atualizados.

14.3. As comunicações dirigidas aos administradores da Companhia deverão obedecer às disposições do Estatuto Social.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PENALIDADES

15.1. Em caso de inadimplemento ou mora no adimplemento de qualquer obrigação prevista neste Acordo, qualquer Parte poderá enviar à(s) Parte(s) Inadimplente(s) notificação ("Notificação de Inadimplemento") para que, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento da Notificação de Inadimplemento, (i) providencie(m) o cumprimento das Obrigações inadimplidas ou em mora; e (ii) recomponha(m) as demais Partes ao estado em que se encontrariam caso a(s) Parte(s) Inadimplente(s) não houvesse(m) inadimplido ou não estivesse(m) em mora no adimplemento de suas Obrigações Relevantes.

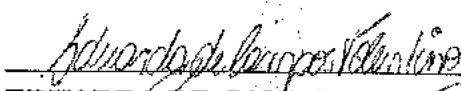
15.2. Se, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento da Notificação de Inadimplemento, a(s) Parte(s) Inadimplente(s) não sanar(em) a inadimplência verificada conforme previsto na referida notificação, as Partes que não forem Partes Inadimplentes e que assim desejarem poderão, à sua escolha, conforme a gravidade da falta e conforme deliberado em reunião das Partes (a) promover a execução específica da obrigação (obrigação de fazer ou de não fazer), hipótese em que a Parte (s) Inadimplente(s) deverá arcar com as custas e despesas de eventual Procedimento Arbitral ou Judicial, inclusive indenizando a(s) Parte(s) Adimplente(s) por eventuais perdas e danos, conforme se apurar; (b) aplicar à Parte(s) Inadimplente(s) multa não inferior a 10 (dez) salários mínimos e não superior a 20% (vinte por cento) dos resultados que couberam à Parte (s) Inadimplente(s) no último exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO REGISTRO

16.1. O presente Acordo de Acionistas será arquivado na sede da Companhia e perante a instituição escrituradora das ações da Companhia, e as ações representadas por este registro, inclusive em caso de transferência ou oneração, a qualquer título, estarão sujeitas ao Acordo de Acionistas celebrado e arquivado na sede da Companhia.

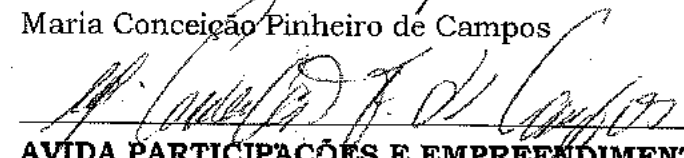
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam este Acordo em 03 (três) vias, de igual forma e teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Belo Horizonte/MG, 27 de julho de 2020

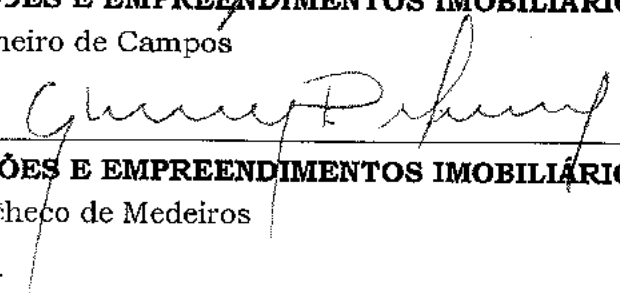

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO


JME PARTICIPAÇÕES S.A.

Maria Conceição Pinheiro de Campos

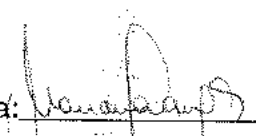

AVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Maria Conceição Pinheiro de Campos


AVIDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Gabriel Tolentino Pacheco de Medeiros

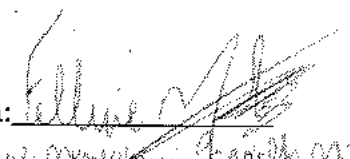
Testemunhas:

Assinatura: 

Nome: Maria Augusta de Campos

RG: MG. 7.312.350

CPF: 06624414660

Assinatura: 

Nome: Felipe Meneguini

RG: MG 13 192 196

CPF: 046.595.826-41



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/439.582-6	MGE2300487856	24/07/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais





EMPREENDIMENTOS

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE: 31300125602

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada às 16 horas do dia 28 de abril de 2023, por vídeo conferencia, conforme previsto no §2º do art. 121 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 28, §3º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"). Conforme o artigo 5º, §3º da Resolução CVM 81, esta Assembleia Geral Ordinária da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("AGO" e "Companhia", respectivamente) foi considerada como realizada na sede social da Companhia, localizada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, Bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040.
2. **CONVOCAÇÃO:** Convocação enviada por e-mail aos acionistas, tendo-se a presença de todos os acionistas, dispensando-se os atos formais de convocação nos termos do §4º do art. 124 da Lei nº 6.404/76.
3. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos acionistas, a saber: Eduarda de Campos Tolentino e Avida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, representada por seu diretor Daniel Lucas Ribeiro Rezende. Em razão do quórum verificado, a Presidente deu por instalada a Assembleia Geral Ordinária ("AGO") para deliberar sobre as matérias dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, em sede de Assembleia Geral Ordinária.
4. **MESA:** Nos termos do art. 13 do Estatuto Social da Companhia, a Presidente do Conselho de Administração, Sra. Eduarda de Campos Tolentino, assumiu a presidência desta assembleia, convidando a Sra. Mariana de Campos Othero para secretariar os trabalhos.
5. **ORDEM DO DIA:** Em Assembleia Geral Ordinária (AGO), deliberar sobre as seguintes matérias: (i) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o Relatório da Administração da Companhia, Demonstrações Financeiras da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes da Companhia, referentes ao 4º Trimestre de 2022 e ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; e (ii) Deliberar acerca da proposta de destinação do lucro líquido da Companhia relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.





EMPREENDIMENTOS

6. **DISCUSSÕES E DELIBERAÇÕES:** Iniciando os trabalhos, a Presidente da mesa esclareceu que a presente ata será lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos nos termos do §1º do art. 130 da Lei nº 6.404/76. Nesta oportunidade, todos os acionistas declararam conhecimento acerca do Relatório da Administração, das Demonstrações Financeiras e do Relatório dos Auditores Independentes, todos regularmente disponibilizados e publicados, depois de terem sido submetidos ao Conselho de Administração, recebendo deste órgão parecer favorável.
7. Em seguida, por unanimidade dos acionistas, foram tomadas as seguintes deliberações:
- (i) **Aprovar**, sem emendas ou ressalvas, pela totalidade dos votos dos acionistas da Companhia, nos termos do art. 17 do Estatuto Social da Companhia, as contas dos administradores, o relatório da administração, as demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes, referentes ao 4º Trimestre de 2022 e ao exercício social de 2022, encerrado em 31 de dezembro de 2022.
 - (ii) **Aprovar**, sem emendas ou ressalvas, pela totalidade dos votos dos acionistas da Companhia, a destinação dos resultados apurados pela Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que totalizam a quantia de R\$25.374.000,00 (vinte e cinco milhões trezentos e setenta e quatro mil reais) consolidado, sendo que R\$20.895.000,00 (vinte milhões, oitocentos e noventa e cinco mil reais) referem-se ao resultado da controladora, na seguinte forma: **(a)** R\$5.224.000,00 (cinco milhões e duzentos e vinte e quatro mil reais) a título de dividendos obrigatórios, que serão distribuídos até o fim do exercício de 2023; **(b)** R\$15.671.000,00 (quinze milhões, seiscentos e setenta e um mil reais), a serem destinados para retenção de lucros, conforme orçamento de capital, constante na proposta de orçamento da Administração.

Ressalta-se que, com base no §1º, art. 193 da Lei 6.406/76, a Companhia deixou de constituir o percentual da reserva legal previsto para o exercício, considerando que o saldo existente excede o percentual de 30% do capital social da Companhia.

8. **ENCERRAMENTO:** Não havendo mais nada a ser tratado, o Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, deu a reunião por encerrada, sendo lavrada a presente ata na forma de sumário, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.





EMPREENDIMENTOS

9. **ASSINATURAS: MESA: Presidente:** Eduarda de Campos Tolentino. **Secretária:** Mariana de Campos. **ACIONISTAS PRESENTES:** Eduarda de Campos Tolentino e Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, representada por seu diretor Daniel Lucas Ribeiro Rezende.

Belo Horizonte/MG, 28 de abril de 2023.

MESA:

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
Presidente

MARIANA DE CAMPOS OTHERO
Secretária

ACIONISTAS:

Eduarda de Campos Tolentino
Acionista

Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A
Daniel Lucas Ribeiro Rezende
Acionista

[Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro Registro de Atas de Assembleias Gerais da BRZ Empreendimentos e Construções S/A.]





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/439.582-6	MGE2300487856	24/07/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



EMPREENDIMENTOS

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ 04.065.053/0001-41 - NIRE 31300125602

Belo Horizonte, 12 de maio de 2022 – 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 2022 (4T22).

Destaques do 4T22

Vendas

Crescimento de 7,5% no VGV quando comparado ao 3T23.

Receita Operacional Líquida

Recorde de ROL em 2022, atingindo o valor de R\$ 869 milhões, representando um crescimento de 21,3 a/a.

Lançamentos

Mais de 1.200 unidades lançadas, representando um aumento de 65,7% quando comparado ao 3T22;

Produção

1.860 unidades concluídas, representando um aumento de 26,0% quando comparado ao 3T22.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 foi um período de muitos desafios e também de significativas evoluções operacionais, mesmo em um momento no qual o mercado sofre volatilidade nos preços dos insumos devido à forte pressão inflacionária que vivemos nesse período (INCC +9,40% em 12 meses) e devido à instabilidade política no país. Mesmo diante desse cenário, a companhia lançou 8 empreendimentos, totalizando 2.778 unidades, assinou a demanda mínima em 8 empreendimentos e entregou 12 empreendimentos, somando 3.836 unidades em 2022. A companhia atingiu o recorde no volume de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas, reforçando a resiliência do time comercial.

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

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

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

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

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

PORTAL
MONTANHAS
DE SALERNO

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

Este é primeiro lançamento imobiliário do Brasil a ocorrer no metaverso, em parceria com a Housi, empresa que oferece moradia sob demanda para moradores que desejam um aluguel flexível e 100% online, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.



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

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

INDICADORES OPERACIONAIS

Lançamentos

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

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

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

Lançamentos – por mês

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

Vendas brutas

No ano de 2022 registramos o número de 4.859 unidades brutas vendidas, com R\$ 936 milhões em VGV, registrando um aumento de 21,7% a/a e 40,48% t/t. Houve um grande aumento na velocidade de vendas do ano, registrando uma alta de 0,5 p.p. comparando com o ano anterior. Mesmo com todos os desafios impostos pela instabilidade política no país, aumentamos nossa presença no mercado do interior paulista. Intensificamos nossa atuação no segmento de SBPE, adequação às faixas superiores do Programa Casa Verde e Amarela. Seguimos investindo na plataforma online de vendas, garantindo assim a manutenção dos resultados da Companhia.



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

Vendas líquidas

O ano de 2022 foi o ano em que a Companhia atingiu o número recorde de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas. No período tivemos uma grande redução no volume de distratos que variou -30,2% a/a, e, em relação ao VGV -20,6% t/t. Tivemos R\$ 255 milhões em VGV líquido vendido no trimestre e R\$ 875 milhões em VGV líquido vendido no ano, apresentando um aumento de 26,4% a/a.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.

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

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

Repasse

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

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

Demandas mínimas assinadas

Abr/22	Set/22	Nov/22	Dez/22

Produção

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

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

Empreendimentos entregues

Jan/22	Mar/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



EMPREENDIMENTOS

Landbank

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

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

Indicadores financeiros

Desempenho financeiro

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

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

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

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita Operacional Líquida Total	215.800	224.892	202.432	-4,0%	6,6%	869.092	716.330	21,3%
Custo dos imóveis vendidos	(173.463)	(173.709)	(162.322)	-0,1%	6,9%	(663.638)	(545.701)	21,6%
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	5,6%	205.454	170.629	20,4%
Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	-0,2 p.p	23,6%	23,8%	-0,2 p.p
(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	-141,0%	(30.767)	(8.540)	260,3%
% da Receita Líquida	-1,5%	8,6%	4,0%	-1011,2%	-549,1%	3,5%	1,2%	234,8%
Lucro Bruto com juros	42.337	51.183	40.110	-17,3%	5,6%	205.454	170.629	20,4%
Lucro Bruto ex. juros	39.048	70.497	48.140	-44,6%	-18,9%	236.221	179.169	31,8%
Margem Bruta ex. juros (%)	18,1%	31,3%	23,8%	-13,3 p.p	-5,7 p.p	27,2%	25,0%	2,2 p.p

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

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

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

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

Resultado Financeiro

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

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

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

EBITDA

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

Lucro Líquido

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

Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.
Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.
Landbank – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.
SEC – Superintendência Executiva Corporata
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.
Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
VGV – Valor Geral de Vendas.
VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS, PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de Reais)

Notas	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapre-	Reapre-		Reapre-	Reapre-
		sentado	sentado		sentado	sentado
ATIVO CIRCULANTE						
Caixa e equivalentes de caixa	10	163.681	303.563	254.298	118.373	177.698
Títulos e valores mobiliários	11	86.658	94.752	43.511	10.869	43.170
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	13	120.132	108.465	88.507	23.679	31.716
Estoque	14	107.635	226.840	137.791	4.627	15.609
Créditos com partes relacionadas	15.2	39.887	33.602	32.290	-	-
Tributos a recuperar		5.256	4.614	2.191	3.230	4.191
Despesas antecipadas		6.371	11.949	9.090	146	4.519
Adiantamento de dividendos	29	13.085	5.416	-	13.085	5.416
Outros ativos		2.619	2.352	2.542	2.460	2.107
Total do ativo circulante		545.324	791.553	570.220	176.469	284.426
NÃO CIRCULANTE						
Títulos e valores mobiliários - longo prazo	11	160.125	27.025	318	160.125	27.025
Clientes por incorporação de imóveis - não circulante	13	93.111	78.397	68.348	22.848	37.157
Estoques - Não circulante	14	11.555	3.373	10.195	11.555	3.373
Ativo Fiscal Diferido	26	4.365	2.037	1.333	4.365	2.037
Outros créditos a receber	16	56.362	-	-	56.362	-
Outros ativos - não circulante		4.133	1.848	1.315	1.247	1.319
Total do realizável a longo prazo		329.651	112.680	81.509	256.502	70.911
Investimentos em controladas	17	-	-	-	236.543	191.920
Imobilizado	18	12.496	16.473	19.546	11.874	15.324
Intangível	19	10.590	7.221	1.172	10.590	7.221
Total do ativo não circulante		352.737	136.374	102.227	515.509	285.376
TOTAL DO ATIVO		898.061	927.927	672.447	691.978	569.802

Notas	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapre-	Reapre-		Reapre-	Reapre-
		sentado	sentado		sentado	sentado
PASSIVO CIRCULANTE						
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	20	204.228	347.043	239.786	-	103.724
Fornecedores	21	21.612	32.971	28.899	736	10.464
Adiantamento de clientes - circulante	22	18.687	42.807	30.462	273	113
Imóveis a pagar - circulante	23	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111
Obrigações sociais e trabalhistas	24	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868
Passivo fiscal corrente	25	5.350	3.635	3.856	251	504
Débitos com partes relacionadas	15.2	-	-	-	159.367	47.264
Provisão para garantias - circulante	28	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087
Dividendos propostos	29	-	-	15.222	-	-
Total do passivo circulante		317.058	494.362	365.086	169.328	181.135
NÃO CIRCULANTE						
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos -	20	290.539	188.114	75.206	290.496	188.114
Instrumentos Financeiros Derivativos	12	3.673	2.194	-	3.673	2.194
Imóveis a pagar - não circulante	23	24.938	8.562	24.660	15.242	-
Passivo fiscal diferido	26	14.623	11.701	8.306	2.433	2.580
Provisão para riscos	27	7.985	6.036	4.502	5.861	5.228
Provisão para garantias - não circulante	28	7.567	5.430	2.929	-	1.277
Total do passivo não circulante		349.325	222.037	115.603	317.705	199.393
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	29					
Capital social		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros		189.945	174.274	155.338	189.945	174.274
Total do patrimônio líquido		204.945	189.274	170.338	204.945	189.274
Participações não controladores		26.733	22.254	21.420		
Total do patrimônio líquido		231.678	211.528	191.758	204.945	189.274
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		898.061	927.927	672.447	691.978	569.802

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



EMPREENDIMENTOS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021					DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021				
(Em milhares de reais)					(Em milhares de reais)				
Notas	Consolidado		Controladora		Notas	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021		01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado			Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	30	869.092	716.330	12.848	161.570				
Custo imóveis vendidos	31	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)	25.374	25.668	20.895	24.834
Lucro bruto		205.454	170.629	(7.226)	24.456	-	-	-	-
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		31	(55.444)	(44.569)	(29.627)	20.895	24.834		
Despesas gerais e administrativas	31	(77.012)	(60.727)	(14.861)	(35.614)	4.479	834		
Despesas comerciais	17	-	-	100.189	94.320	25.374	25.668		
Resultado de equivalência patrimonial	13	(7.969)	(8.562)	(5.722)	(6.680)				
Perda estimada na realização de créditos		(13.248)	(6.217)	(11.843)	(6.102)				
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas									
Lucro operacional antes do resultado financeiro		51.781	50.554	30.910	42.456				
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	32	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)				
Receitas financeiras	32	41.721	36.407	30.648	29.133				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		42.893	40.642	19.339	28.034				
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	33	(18.126)	(15.950)	962	(4.145)				
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	33	607	976	594	945				
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		25.374	25.668	20.895	24.834				
Lucro atribuível a:									
Sócios controladores		20.895	24.834						
Sócios não controladores		4.479	834						
Lucro líquido por ação (em R\$)		25.374	25.668						
Básico e diluído		1,39	1,66						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021				
(Em milhares de reais)				
	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.893	40.642	19.339	28.034
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	5.069	9.935	4.199	9.507
Valor residual do imobilizado / intangível	1.753	3.104	2.063	2.834
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	(100.189)	(94.320)
Resultado financeiro	76.511	45.394	38.938	40.925
Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas	5.351	3.340	(9)	(1)
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	7.969	8.562	5.722	6.680
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	1.479	2.194	1.479	2.194
Ajuste a valor presente	4.488	1.311	(591)	750
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	1.949	1.535	633	900
Lucro líquido ajustado do período	148.062	116.017	(28.416)	(2.497)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
(Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis	(39.725)	(39.880)	17.215	44.135
(Aumento) redução de Estoques	112.376	(80.347)	2.809	64.984
(Aumento) redução de Outros ativos	(53.979)	(5.626)	5.053	(915)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Aumento (redução) de Fornecedores	(11.359)	4.072	(9.728)	(8.643)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	607	1.246	(960)	(2.853)
Aumento (redução) de Obrigações fiscais	(2.706)	-	11.332	2.741
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes	(24.120)	12.345	160	(8.742)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(6.285)	(1.312)	112.103	33.126
Aumento (redução) de Imóveis a pagar	15.759	8.797	6.838	(11.719)
Aumento (redução) de Outros passivos	(3.642)	(5.936)	(2.269)	(4.265)
Juros pagos	(92.122)	(24.964)	(39.971)	(19.714)
Impostos pagos	(12.504)	(12.504)	(12.504)	(11.210)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	30.362	(28.092)	61.662	74.428
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.213)	(16.015)	(6.181)	(14.869)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	(18.693)	(11.058)
Amortizações/dividendos recebidos de controladas	-	-	17.897	918
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	(125.006)	(77.948)	(100.799)	(26.366)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(131.219)	(93.963)	(107.776)	(51.375)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Novos Empréstimos	341.344	515.268	89.055	203.889
Pagamento de empréstimos	(367.476)	(317.412)	(89.373)	(218.763)
Lucros distribuídos	(12.893)	(26.536)	(12.893)	(26.536)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(39.025)	171.320	(13.211)	(41.410)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(139.882)	49.265	(59.325)	(18.357)
Composto por:				
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	303.563	254.298	177.698	196.055
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	163.681	303.563	118.373	177.698
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(139.882)	49.265	(59.325)	(18.357)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)	
1 CONTEXTO OPERACIONAL	
A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. ("BRZ" "Companhia" ou "Grupo") é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela ("CVA") do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264 mil, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, se destacando pelo seu forte crescimento ao longo dos últimos anos. A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), e por Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 17. Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.	
2 BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	
As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1. A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2023. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.	
3 MOEDA FUNCIONAL E APRESENTAÇÃO	
Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.	
4 USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS	
Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente, exceto quando o impacto nos períodos retrospectivos seja relevante nos saldos registrados.	
4.1. Julgamentos	
As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa: - Nota explicativa 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.	
4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas	
As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas nas seguintes notas explicativas: • Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos. • Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa. • Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado. • Nota explicativa 27: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos. • Nota explicativa 28: provisão para garantia.	
5 BASE DE MENSURAÇÃO	
As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O Custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.	
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.	

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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. Reconhecimento da receita:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

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

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

Vendas de unidades não concluídas

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

i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustes tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e informatório 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 no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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

Venda de unidades concluídas

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

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

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

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

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

Distratos

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

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

7.2. Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

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

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos

7.4. Ajuste a valor presente.

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (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.

7.5. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

7.6. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descaamento 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 2022 e 2021 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Passivos financeiros

O Grupo baixa um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo também baixa um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Na baixa de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

7.7. Redução ao valor recuperável

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*). O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplemento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

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).

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui" problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.8. Estoques

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*). O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplimento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui" problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil do Grupo. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.11. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual 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.

7.12. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes", ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos ("impostos diferidos") são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no "CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro", sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado. Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.13. Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.14. Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.15. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatório

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e

- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. E 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.

7.16. ICP 22 – Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (IFRIC 23 – UNCERTAINTY OVER INCOME Tax Treatments):

Está interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deverá reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando está interpretação. A Administração da companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro, acessando seus consultores legais internos e externos a fim de identificar esses tratamentos, assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a companhia a riscos materialmente prováveis de perda. Ao concluir esses estudos, a Administração da companhia avaliou que nenhuma das posições relevantes adotadas pela companhia sofreu alteração quanto ao julgamento da probabilidade de perdas geradas por eventuais questionamentos por parte das autoridades tributárias.

7.17. Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", classificados no passivo circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros.

7.18. Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que sua liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução, sem qualquer ônus para o grupo, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Estas condições abrangem, principalmente, a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

8 | NORMAS EMITIDAS, MAS AINDA NÃO VIGENTES

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

8.1 IFRS 17 – Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 – Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

8.2. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante e não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

9 | REAPRESENTAÇÃO DOS VALORES CORRESPONDENTES

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e realizou de 2021 e saldos de abertura em 1º de janeiro de 2021 conforme descritos a seguir:

9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa vs. TVM

A Companhia identificou valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição, ainda bloqueados, porém classificados como “Caixa e equivalentes de caixa”. Visto que os valores não possuem movimento de resgate imediato, estes deveriam ser apresentados como “Títulos e valores mobiliários”. Não foram observados impactos em 1º de janeiro de 2021 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo reclassificado foi de R\$51.582.

9.2. Adiantamento a fornecedores e imóveis em construção

A Companhia identificou que parte dos saldos em aberto em Adiantamento de fornecedores e Imóveis em construção (Estoques) já deveriam ter sido apropriados ao resultado ou compensados com sua respectiva contrapartida no passivo.

Os efeitos originados da conciliação na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram, no Consolidado, de R\$24.439 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.192 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.439 na rubrica “Fornecedores” (Passivo). Na Controladora, os ajustes foram de R\$20.441 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$2.935 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.315 na rubrica “Fornecedores” (Passivo).

Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram, no Consolidado, de R\$65.811 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.857 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$59 em “Despesas antecipadas” (Ativo), R\$28.627 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$86 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$13.442 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$1.560 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado), R\$5.748 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.525 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”. Na Controladora, os ajustes foram de R\$30.519 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$701 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$12.026 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$5.008 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$1.523 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$826 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado), R\$3.626 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.487 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”.

9.3. Outros ativos

A Companhia identificou valores em aberto no grupo de outros ativos referentes a pagamentos de ITBI, Registro e juros de financiamento realizados para clientes sem expectativa de recebimento.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$6.574 e R\$5.657 em “Outros Ativos” (Ativo) no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem o montante de R\$7.359 e R\$6.159 em “Outros Ativos” (Ativo) e R\$785 e R\$502 em “Despesas Comerciais” (Resultado) no consolidado e controladora, respectivamente.

9.4. RET

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou a ausência de baixa de passivo fiscal diferido relacionado ao Regime Especial de Tributação (RET) sobre receita de permuta.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$2.956 e R\$2.957 em “Passivo Fiscal Diferido” no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem os montantes de R\$3.774 e R\$3.581 no consolidado e na controladora, respectivamente, contra as rubricas de “Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido” e “Deduções de vendas” (Resultado).

9.5. Participação de acionistas minoritários

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou que a metodologia utilizada anteriormente para mensuração e divulgação dos saldos relacionados a participação de acionistas minoritários (Participação de não controladores) nas demonstrações consolidadas, estaria incorreta, não representando fidedignamente os valores correspondentes aos referidos acionistas. Nesse sentido, a Companhia apurou novamente todos os saldos de suas Sociedades de Cota de Participação (SCP) que possuíam outros sócios participacionistas além da BRZ, de forma a refletir, de modo consistente, os saldos em aberto no patrimônio líquido consolidado. Como resultado dessa revisão, foi identificada também a necessidade de realizar reclassificações de saldos entre as rubricas de “Investimentos em Controladas” e de “Créditos e débitos com partes relacionadas” na controladora.

As alterações, na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram de R\$49.302 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido) no consolidado, R\$32.290 e R\$6.356 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$7.130 e R\$14.138 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente. Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram de R\$47.057 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido), R\$33.602 e R\$4.440 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$24.312 e R\$47.264 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

9.6. Ajustes residuais

Para fins de melhor apresentação, houve ainda ajustes residuais de reclassificação que a Companhia identificou com impacto em 1º de janeiro de 2021 de R\$201 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$202 em “Adiantamento de Clientes” (Passivo), ambos consolidado, R\$86 de “Provisão para Garantias” (Passivo) e R\$10 de “Provisão para riscos” (Passivo) na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no consolidado, R\$309 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo), R\$1 em “Provisão para riscos” (Passivo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo), e na controladora R\$1.000 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo).

9.7. Reflexos dos ajustes

Os ajustes acima refletiram em 1º de janeiro de 2021 no montante de R\$24.081 em “Reserva de lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, e R\$8.174 em “Investimentos em Controladas” (Ativo), na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$38.999 em “Reserva de Lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, R\$48.052 em “Investimento em Controladas” (Ativo), R\$5.416 em “Adiantamento de dividendos” (Ativo) e R\$8.606 em “Resultado de equivalência patrimonial” (Resultado), na controladora.

9.8. Impactos

Os temas apresentados, geraram os impactos a seguir nas peças contábeis:

BALANÇO PATRIMONIAL

Em milhares de reais

BALANÇO PATRIMONIAL		01/01/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.6	254.499	(201)	254.298	196.055	-	196.055
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	9.2	83.315	5.192	88.507	65.830	2.935	68.765
Estoques	9.2	161.695	(23.904)	137.791	93.897	(19.906)	73.991
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	32.290	32.290	7.130	(7.130)	-
Outros ativos	9.3	6.682	(4.140)	2.542	7.011	(4.645)	2.366
Outros ativos circulantes		54.792	-	54.792	51.550	-	51.550
Total do ativo circulante		560.983	9.237	570.220	421.473	(28.746)	392.727
NÃO CIRCULANTE							
Estoques - Não circulante	9.2	10.730	(535)	10.195	10.415	(535)	9.880
Outros ativos - não circulante	9.3	3.749	(2.434)	1.315	1.828	(1.012)	816
Outros ativos realizáveis a longo prazo		69.999	-	69.999	53.324	-	53.324
Total do realizável a longo prazo		84.478	(2.969)	81.509	65.567	(1.547)	64.020
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	79.286	8.174	87.460
Outros ativos não circulantes		20.718	-	20.718	20.017	-	20.017
Total do ativo não circulante		105.196	(2.969)	102.227	164.870	6.627	171.497
Total do ativo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224
PASSIVO							
Fornecedores	9.2	32.456	(3.557)	28.899	23.639	(4.532)	19.107
Adiantamento de clientes - circulante	9.6	30.664	(202)	30.462	8.855	-	8.855
Débitos com partes relacionadas	9.5	6.356	(6.356)	-	-	14.138	14.138
Outros passivos circulantes		305.725	-	305.725	265.278	-	265.278
Total do passivo circulante		375.201	(10.115)	365.086	297.772	9.606	307.378
Fornecedores	9.2	5.882	(5.882)	-	4.783	(4.783)	-
Passivo fiscal diferido	9.4	11.262	(2.956)	8.306	7.530	(2.957)	4.573
Provisão para riscos	9.6	4.502	-	4.502	4.318	10	4.328
Outros passivos não circulantes	9.6	102.795	-	102.795	77.521	86	77.607
Total do passivo circulante		124.441	(8.838)	115.603	94.152	(7.644)	86.508
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	179.419	(24.081)	155.338	179.419	(24.081)	155.338
Participações não controladoras	9.5	(27.882)	49.302	21.420	-	-	-
Total do patrimônio líquido		166.537	25.221	191.758	194.419	(24.081)	170.338
Total do passivo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224

BALANÇO PATRIMONIAL

Em milhares de reais

Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
		Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.1/9.6	355.454	(51.891)	303.563	176.698	1.000	177.698
Títulos e valores mobiliários	9.1	43.170	51.582	94.752	43.170	-	43.170
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	9.2	102.608	5.857	108.465	32.417	(701)	31.716
Estoques	9.2	288.769	(61.929)	226.840	42.246	(26.637)	15.609
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	33.602	33.602	24.312	(24.312)	-
Despesas antecipadas	9.2	12.008	(59)	11.949	4.519	-	4.519
Adiantamento de dividendos	9.7	-	5.416	5.416	-	5.416	5.416
Outros ativos	9.3/9.6	6.967	(4.615)	2.352	7.014	(4.907)	2.107
Tributos a recuperar		4.614	-	4.614	4.191	-	4.191
Total do ativo circulante		813.590	(22.037)	791.553	334.567	(50.141)	284.426
NÃO CIRCULANTE							
Estoques - Não circulante	9.2	7.255	(3.882)	3.373	7.255	(3.882)	3.373
Outros ativos - não circulante	9.3/9.6	4.711	(2.863)	1.848	2.690	(1.371)	1.319
Outros ativos não circulantes		107.459	-	107.459	66.219	-	66.219
Total do realizável a longo prazo		119.425	(6.745)	112.680	76.164	(5.253)	70.911
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	143.868	48.052	191.920
Outros ativos realizáveis a longo prazo		23.694	-	23.694	22.545	-	22.545
Total do ativo não circulante		143.119	(6.745)	136.374	242.577	42.799	285.376
Total do ativo		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802
PASSIVO CIRCULANTE							
Fornecedores	9.2	61.598	(28.627)	32.971	22.490	(12.026)	10.464
Débitos com partes relacionadas	9.5	4.440	(4.440)	-	47.264	-	47.264
Outros passivos circulantes		461.391	-	461.391	123.407	-	123.407
Total do passivo circulante		527.429	(33.067)	494.362	145.897	35.238	181.135
Passivo fiscal diferido	9.4	15.475	(3.774)	11.701	6.161	(3.581)	2.580
Provisão para riscos	9.6	6.035	1	6.036	5.228	-	5.228
Outros passivos não circulantes		204.300	-	204.300	191.585	-	191.585
Total do passivo não circulante		225.810	(3.773)	222.037	202.974	(3.581)	199.393
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	213.273	(38.999)	174.274	213.273	(38.999)	174.274
Participações não controladores	9.5	(24.803)	47.057	22.254	-	-	-
Total do patrimônio líquido		203.470	8.058	211.528	228.273	(38.999)	189.274
Total do passivo e patrimônio líquido		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
Receita operacional líquida	9.4/9.2	715.851	479	716.330	166.279	(4.709)	161.570
Custo imóveis vendidos	9.2	(532.259)	(13.442)	(545.701)	(135.591)	(1.523)	(137.114)
Lucro bruto		183.592	(12.963)	170.629	30.688	(6.232)	24.456
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS							
Despesas gerais e administrativas	9.2	(46.129)	1.560	(44.569)	(28.750)	826	(27.924)
Despesas comerciais	9.2/9.3	(54.194)	(6.533)	(60.727)	(31.486)	(4.128)	(35.614)
Resultado de equivalência patrimonial	9.7	-	-	-	102.926	(8.606)	94.320
Perda estimada na realização de créditos		(8.562)	-	(8.562)	(6.680)	-	(6.680)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	9.2	(1.692)	(4.525)	(6.217)	(1.615)	(4.487)	(6.102)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		73.015	(22.461)	50.554	65.083	(22.627)	42.456
RESULTADO FINANCEIRO							
Despesas financeiras		(46.319)	-	(46.319)	(43.555)	-	(43.555)
Receitas financeiras		36.407	-	36.407	29.133	-	29.133
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente		(15.950)	-	(15.950)	(4.145)	-	(4.145)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	9.4	551	425	976	620	325	945
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

ABRANGENTE

Em milhares de reais

ABRANGENTE		31/12/2021					
		Consolidado			Controladora		
Em milhares de reais		Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
	Nota						
Lucro líquido do período		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2020	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2021	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Transfe- rências	Baixas	31.12.2021	Adições	Transfe- rências	Baixas	31.12.2022
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	502	306	-	3.178	3.986		875	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	3.307	1.564	-	6.518	11.389		1.421	138	-	-	1.559	48	-	(1)	1.606
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	846	770	-	2.364	3.980		1.079	428	-	-	1.507	126	-	(1)	1.632
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	(159)	239	-	7.890	7.970		363	-	-	-	363	-	-	(2)	361
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	2.097	112	-	1.526	3.735		1.965	233	-	-	2.198	42	-	(2)	2.238
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	-	-	(79)	-	(79)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL VILA JARDIM	100%	(675)	-	(354)	3.588	2.559		12.008	1.502	4.325	-	17.835	58	2.100	(517)	19.476
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	457	316	-	2.001	2.774		2.409	-	-	-	2.409	-	-	(1.300)	1.109
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	1.055	602	-	8.780	10.437		5.249	3.401	-	(5.235)	3.415	-	-	(1.339)	2.076
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	453	-	(180)	1.640	1.913		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	613	1.681	-	11.574	13.868		2.818	2.043	(4.325)	-	536	1.576	(2.100)	-	12
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	(208)	-	(4)	2.692	2.480		28.187	7.745	-	(5.235)	30.697	2.065	-	(3.163)	29.599
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	-	111	-	2.787	2.898		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	-	35	-	(57)	(22)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA	100%	(172)	204	-	(258)	(226)		(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	-	-	(3)	2.564	2.561		(246)	(139)	-	-	(385)	(147)	-	-	(532)
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	-	-	(8)	9	1		(230)	(141)	-	-	(371)	(159)	-	-	(530)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-	-	(40)	40	40		(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-	-	(43)	43	-		(595)	(400)	-	-	(995)	(420)	-	-	(1.415)
PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL JARDIM DO BEUA-FLOR	100%	-	-	(64)	5.099	5.035		(4.678)	(5.379)	-	23	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	-	-	-	533	533		(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	-	-	(15)	3.824	3.809		(2.640)	(1.909)	-	2.390	(2.159)	(490)	-	837	(1.812)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	-	444	-	3.663	4.107		(9.342)	(8.444)	-	2.413	(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA.	100%	-	189	-	3.947	4.136		18.845	(699)	-	(2.822)	15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874
PORTAL DAS ZINIÁS SPE LTDA.	100%	-	87	-	3.766	3.853		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA.	100%	-	434	-	2.485	2.919		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA.	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL ENCANTOS DE BOLOINHA	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
PORTAL BEGÔNIAS DO CAMPO	100%	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		87.460	11.058	(918)	94.320	191.920										

Balanco Patrimonial		Passivo		Demonstração de Resultado	
Ativo	Não Circulante	Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado

Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Circulante	Circulante	Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	(34)	3.553	(1)	2.643	880	4	(3)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	238	4.816	-	5.438	(383)	56	58
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	(62)	4.276	-	20	4.194	8	74
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	128	3.129	-	-	3.257	44	-
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	126	3.263	-	1.008	2.380	33	(78)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	186	1.764	-	1.232	718	41	114
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	179	1.476	(32)	1.838	(151)	63	138
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	394	6.148	47	242	6.254	106	(56)
PORTAL DOS RUBIS	90%	363	4.907	(244)	3.784	1.729	167	289
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	162	1.033	28	696	471	82	203
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	273	6.317	(139)	7.165	(437)	158	438
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	212	11.907	34	1.273	10.812	166	(964)
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	146	12.805	57	15	12.880	178	165
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	50	7.024	163	31	6.879	16	(361)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	737	2.155	111	648	2.132	82	109
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	250	2.425	73	1.551	1.051	175	400
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.167	10.889	1.128	126	10.801	156	179
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	5.223	7.583	15	1.930	10.861	420	686
PORTAL JARDIM DAS GEMMEIRAS	84%	(1.040)	7.666	-	1.047	5.579	365	250
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	23.463	19.959	19.824	491	23.107	67.092	15.440
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.739	4.421	1.606	-	4.554	2.065	(8.429)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	503	11.011	904	15	10.596	392	(789)
PORTAL MIRANTE DA COULINA	100%	3.095	1.889	3.262	10.641	(8.920)	20.472	(8.651)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	15.049	7.423	11.576	439	10.456	42.821	6.775
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	(432)	7.332	1.285	13	5.602	495	(3.998)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.772	905	356	1.385	936	891	(2.274)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	1.507	2.942	1.555	23	2.870	9.107	(4.862)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	7.483	14.459	17.901	503	3.538	32.602	(85)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	3.321	343	229	3.708	(273)	1.530	(274)
PORTAL VILA JARDIM	100%	3.670	1.272	700	7.199	(2.957)	11.519	(5.871)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	9.916	18.522	23.825	459	4.153	34.044	1.694
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	13.534	2.900	13.422	662	2.349	28.603	(7.486)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	14.270	14.131	20.361	339	7.701	36.394	5.607
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	1.463	8.272	1.297	-	8.438	3.185	(3.750)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	28.164	6.187	12.825	5.123	16.402	64.634	13.917
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.419	2.254	3.745	590	339	22.583	(2.448)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.129	-	3.334	1.733	62	18	117
PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA	100%	9.611	4.956	11.961	1.568	1.038	44.312	1.468
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	21.177	11.633	21.004	7.843	3.963	25.307	1.400
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	9.259	-	13.611	(4.023)	(329)	1	(339)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	80	10	-	(31)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	98	-	31	56	12	-	(32)
PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS	100%	15.148	1.575	7.770	7.136	1.816	10.202	1.815
PORTAL JARDIM DO BEUA-FLOR	100%	9.004	4.021	10.140	300	2.584	18.378	(2.516)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	9.716	1.352	7.037	5.016	(985)	7.100	(1.518)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.422	19.602	15.443	489	16.092	59.322	12.269
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	6.467	8.975	14.258	463	720	34.120	(2.944)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA.	100%	8.380	12.644	12.315	361	8.349	33.683	4.401
PORTAL DAS ZINIÁS SPE LTDA.	100%	9.756	24.832	12.801	346	21.441	50.435	17.563
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA.	100%	10.428	14.479	8.826	440	15.642	55.464	13.147
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	12.031	10.561	10.595	326	11.671	49.249	11.661
PORTAL ENCANTOS DE BOLOINHA	100%	16.454	1.774	10.913	2.773	4.542	23.775	4.541
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	11.039	5.051	10.291	1.609	4.190	18.288	4.189
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	2.577	1.369	190	3.206	551	1.985	551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	9.821	1.630	7.370	1.905	2.175	8.198	2.174
PORTAL BEGÔNIAS DO CAMPO	100%	9.153	1.422	3.370	6.275	934	2.845	931
Total		327.394	353.234	317.173	100.179	263.276	823.431	65.003

18 | IMOBILIZADO

Consolidado	Taxa anual	Transfe- rências				Transfe- rências				
		31.12.2020	Adições	Baixas	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022		
Custo										
Benefitorias	20%	876	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.624	180	-	-	1.804	70	-	-	1.874
Móveis e utensílios	10%	1.215	477	-	-	1.692	140	-	(3)	1.829
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(1)	362
Computadores	20%	2.006	241	-	-	2.247	97	-	(5)	2.339
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.708	4.325	(176)	17.865	-	2.159	(517)	19.507
Aeronave	10%	2.410	-	-	-	2.410	-	-	(1.300)	1.110
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.270	4.540	-	(5.355)	4.455	-	-	(1.668)	2.787
Estandes em construção		3.205	1.746	(4.325)	-	626	1.576	(2.159)	(12)	31
Total custo		28.977	8.892	-	(5.531)	32.337	2.098	-	(3.507)	30.928
Depreciação acumulada										
Benefitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(277)	(145)	-	-	(422)	(160)	-	-	(582)
Móveis e utensílios	10%	(253)	(144)	-	-	(397)	(170)	-	-	(567)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
Computadores	20%	(608)	(403)	-	-	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.384)	-	27	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.662)	(2.320)	-	2.412	(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)
Total depreciação acumulada		(9.431)	(8.872)	-	2.439	(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		19.546	20	-	(3.092)	16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

20.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado				
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Leasing	Total
	202.663	203.716	87.832	556	494.767
Quirografia					
Total (*)	202.663	203.716	87.832	556	494.767

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos.

20.4. Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros: Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
Empréstimos e financiamentos e debêntures - financiamento à produção - Caixa + Imóveis a pagar	< 0,40
Patrimônio Líquido	
Clientes por incorporação de imóveis + receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar	
Empréstimos - Caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar	> 1,60 ou < 0,00

- a) "Caixa" corresponde a todo o recurso financeiro aplicado pela BRZ. É composto pelas rubricas "Caixa e equivalentes de caixa" e "Títulos e valores mobiliários" circulante e não circulante.
- b) Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- c) Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta "Imóveis a pagar" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- d) Patrimônio líquido correspondem ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- e) Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- f) Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- g) Imóveis a comercializar correspondem ao valor apresentado na rubrica de "Estoques" da Nota Explicativa 14.
- h) Custo a apropriar corresponde ao custo a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.
- Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

21 | FORNECEDORES

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Fornecedores nacionais	21.612	29.768	19.977	736	10.464	11.308
Custos provisionados por serviços prestados	-	3.203	8.922	-	-	7.799
Total de fornecedores - circulante	21.612	32.971	28.899	736	10.464	19.107

Atualmente, a Companhia possui operações de risco sacado firmadas junto ao banco Itaú, nas quais os títulos são disponibilizados para antecipação, sendo essa uma predileção do fornecedor detentor, que assume integralmente o deságio da operação, não havendo, portanto, ônus financeiro para a Companhia. Adicionalmente, a operação de risco sacado não implica em dilatação do prazo de pagamento ao fornecedor, conforme praticado pela Companhia no curso normal dos negócios. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em risco sacado antecipado pelos fornecedores era R\$450 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021).

22 | ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Adiantamento por recebimentos	338	125	78	273	113	76
Adiantamentos por permutas	18.349	42.682	30.384	-	-	8.779
Total Adiantamento de clientes - circulante	18.687	42.807	30.462	273	113	8.855

23 | IMÓVEIS A PAGAR

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Obrigações por compra de terrenos	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111
Total de imóveis a pagar	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Circulante	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111	23.830
Não circulante	24.938	8.562	24.660	15.242	-	-
	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830

24 | OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Salários e ordenados	1.942	1.935	-	956	-
Encargos sociais	1.382	1.650	1.682	526	781	1.521
Provisão de férias, 13º salário e encargos	6.143	5.381	6.321	3.206	2.725	5.789
Outros	966	860	577	176	406	411
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868	7.721

25 | PASSIVO FISCAL CORRENTE

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	RET Corrente	4.107	2.071	1.911	28	182
Imposto de renda (IRPJ)	199	333	950	28	5	925
Contribuição social (CSLL)	69	149	130	-	-	126
PIS e COFINS a recolher	149	71	41	149	71	41
Impostos Retidos de Terceiros	826	1.011	824	46	246	693
Passivo fiscal corrente (circulante)	5.350	3.635	3.856	251	504	3.076

26 | PASSIVOS E (ATIVOS) DIFERIDOS

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é o recebimento dos valores relacionados à incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
RET Diferido	10.594	5.147	3.188	1.980	(260)	1.530
PIS e COFINS diferidos	2.117	3.431	2.661	235	1.477	1.582
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(2.425)	538	632	(3.522)	(603)	(22)
Contribuição social diferida (CSLL)	(28)	548	492	(625)	(71)	150
Passivo fiscal diferido (não circulante)	10.258	9.664	6.973	(1.932)	543	3.240

27 | PROVISÃO PARA RISCOS

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, foram constituídas as provisões nos montantes a seguir:

	31.12.2020		Reversões / Pagamentos		31.12.2021		Reversões / Pagamentos		Saldo Final 31.12.2022
	Consolidado	Reapresentado	Adições		Consolidado	Reapresentado	Adições		
	Cíveis	25	130	(16)	139	371	(35)		475
Trabalhistas	552	1.021	(82)		1.491	791	(580)		1.702
Tributárias	3.925	481	-		4.406	1.802	(400)		5.808
Total	4.502	1.632	(98)		6.036	2.964	(1.015)		7.985
Controladora									
Cíveis	25	85	(16)		94	301	(55)		340
Trabalhistas	378	893	(62)		1.209	283	(4)		1.488
Tributárias	3.925	-	-		3.925	524	(416)		4.033
Total	4.328	978	(78)		5.228	1.108	(475)		5.861

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2021	
	Total de ações	proáveis	Total de ações	proáveis	Total de ações	proáveis	Total de ações	proáveis
	Cíveis	197	29	87	13	141	17	66
Trabalhistas	115	108	129	124	82	78	92	87
Tributárias	25	7	8	3	9	3	5	1
Total	337	144	224	140	232	98	163	98

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2021: R\$1.325). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

28 | PROVISÃO PARA GARANTIAS

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1% sobre o total de custos. Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364
Total de provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Circulante	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087	5.383
Não circulante	7.567	5.430	2.929	-	1.277	2.247
	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Saldo inicial	9.149	11.741	3.364
Provisões	6.570	4.795	158	964
Reversões	(619)	(1.455)	(167)	(965)
Pagamentos	(3.642)	(5.932)	(2.269)	(4.179)
Saldo final	11.458	9.149	1.086	3.364

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

29 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO

29.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

	31.12.2022 e 31.12.2021	
	Ordinárias	%
	5.000	33,33%
JME Participações S/A	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

(a) A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.

29.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reservas de capital, exercer a 30% do capital social.

Retenção de lucros

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observando o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;

II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social; e

III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

29.3. Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado	Reapresentado
Lucro líquido do período	20.895	24.834
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	1,39	1,66

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores do lucro. Consequentemente, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

29.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado	Reapresentado
Dividendos a pagar	-	-
Dividendos pagos antecipadamente	13.085	5.416

30 | RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Receita por incorporação imobiliária	885.106	699.888	8.259	165.857
Receita por permuta	32.379	41.206	-	-
Receita por prestação de serviços	5.725	-	5.725	-
Receita por venda de terrenos	-	295	-	295
Receita por atualização monetária	6.017	5.949	291	3.215
Receita bruta total	929.227	747.338	14.275	169.367
Impostos sobre vendas	(18.260)	(15.539)	(332)	(4.166)
Distratos	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Ajuste a valor presente	(5.375)	(1.311)	591	(750)
Receita operacional líquida	869.092	716.330	12.488	161.570

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCP 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 4,17% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

30.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	1.111.831	950.416	6.573	162.976
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	880.985	726.936	6.573	162.976
Receita de Vendas apropriadas	917.485	741.094	8.259	165.857
Distratos - receitas estornadas	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	230.846	223.480	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(815.275)	(692.038)	(20.074)	(137.114)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Custos de construção incorridos	(659.091)	(547.623)	(25.696)	(135.169)
Encargos financeiros apropriados	(32.042)	(8.706)	472	(4.369)
Distratos - custo de construção	26.220	10.462	5.246	2.348
Distratos - encargos financeiros	1.275	166	(96)	76
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(151.637)	(146.337)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	79.209	77.143	-	-

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

32 | RESULTADO FINANCEIRO

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Despesas financeiras				
Juros pagos a fornecedores	(594)	(294)	(92)	(164)
Despesas bancárias	(1.473)	(1.183)	(661)	(791)
Juros e encargos sobre debêntures	(35.638)	(35.243)	(34.075)	(35.243)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.106)	(1.611)	(5.239)	(1.389)
Deságio na Cessão de Títulos	(452)	(5.277)	(63)	(3.393)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	(1.479)	(2.194)	(1.479)	(2.194)
Outras despesas financeiras	(867)	(517)	(610)	(381)
Total de despesas financeiras	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	32.125	20.010	24.515	17.248
Receitas de correção monetária (a)	8.058	13.124	5.826	9.852
Outras receitas financeiras	1.538	3.273	307	2.033
Total de receitas financeiras	41.721	36.407	30.648	29.133
Total de receitas e despesas financeiras	(8.888)	(9.912)	(11.571)	(14.422)

(a) Os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes possuem cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m. incidente sobre as parcelas vindendas após a entrega das chaves, ocasionando nas receitas de correção monetária disposas no resultado financeiro.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$30.767 em 31 de dezembro de 2022, para o consolidado (R\$8.540 em 2021) e R\$376 em 31 de dezembro de 2022 (R\$4.293 em 2021), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

33 | IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPes tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Receita de incorporação imobiliária	869.092	716.330	12.848	161.570
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Despesa no resultado	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Corrente	(17.294)	(14.730)	(841)	(4.047)
Diferido	607	976	594	945
	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.893	40.642	19.339	28.034
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(14.584)	(13.818)	(6.575)	(9.532)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	297.607	243.389	4.470	56.535
Outras (adições) exclusões permanentes	(283.855)	(230.791)	3.908	(47.101)
Despesa no resultado	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(832)	(1.220)	1.803	(98)
	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(17.519)	(14.974)	1.556	(3.200)
Alíquota efetiva	40,8%	36,8%	(8,0%)	11,4%

(*) *Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12.* O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPes (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

34 | INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região. Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22. Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

35 | GERENCIAMENTO DO CAPITAL, DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

35.1. Gerenciamento de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

O Grupo monitora o capital usando um índice de alavancagem representado pela ‘dívida líquida’, dividido pelo ‘patrimônio líquido’. A dívida líquida é calculada como o saldo de empréstimos somando-se as obrigações a pagar por imóveis adquiridos (conforme apresentado no balanço patrimonial), menos caixa e equivalentes de caixa. O “patrimônio líquido” é composto pelo total do patrimônio líquido.

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de dezembro de 2022 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	494.767	535.157	290.496	291.838
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(163.681)	(303.563)	(118.373)	(177.698)
(-) Títulos e valores mobiliários	(246.783)	(121.777)	(170.994)	(70.195)
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	87.976	112.011	4.802	46.139
Total do Patrimônio Líquido	231.678	211.528	204.945	189.274
Índice de Alavancagem	0,38	0,53	0,02	0,24

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 20.

Categoria dos instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	233.578	225.049	55.534	103.302
- Clientes por incorporação de imóveis	213.243	186.862	46.527	68.873
- Caixa e bancos	20.335	38.187	9.007	34.429
Valor justo por meio do resultado - VJR	390.031	386.727	280.275	213.109
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	143.248	264.950	109.281	142.914
- Títulos e valores e mobiliários	246.783	121.777	170.994	70.195
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	594.174	631.051	310.181	314.413
- Empréstimos	494.767	535.157	290.496	291.838
- Fornecedores	21.612	32.971	736	10.464
- Imóveis a pagar	77.795	62.923	18.949	12.111
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.673	2.194	3.673	2.194
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194

35.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 35.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 35.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 35.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração do Grupo tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

Em 2020, foi implementado o departamento de Gestão de Riscos, responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco do Grupo, que o faz por meio de análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais de acompanhamento de performance e gerenciamento de risco.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 13.3.

iii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de o Grupo encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

31.12.2022	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses
Empréstimos bancários		494.767	203.648	512
Fornecedores		21.612	-	-
Imóveis a pagar		77.795	8.805	44.052
				6.276

31.12.2022	Controladora			
	Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses
Empréstimos bancários		290.496	736	-
Fornecedores		736	-	-
Imóveis a pagar		18.949	618	3.089
				3.783

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 20.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos do Grupo ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI (“Certificado de Depósito Interbancário”), IPCA (“Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo”), INCC (“Índice Nacional de Custo de Construção”) e IGP-M (“Índice Geral de Preços de Mercado”).

Parte dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa, Títulos e Valores Mobiliários, Clientes por Incorporação de Imóveis e Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Arrendamentos estão atrelados aos referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

Ativos expostos	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	25.910	-	-	44.477
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	43.283
Clientes por incorporação de imóveis	-	36.657	94.829	-
Total	25.910	36.657	94.829	87.760

Passivo exposto	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	85.050	-	-	198.016
Total	85.050	-	-	198.016

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nas referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2022.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2022 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Cenário I: Provável	CDI			
	IGP-M	INCC	IPCA	
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	12,72%	3,77%	5,10%	6,26%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,93%	-1,68%	-4,30%	0,47%
Efeito financeiro estimado	550	(616)	(4.078)	(518)
Efeito financeiro total estimado				(4.662)

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário II: Pessimista	CDI			
	IGP-M	INCC	IPCA	
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	15,90%	4,71%	6,38%	7,83%
Variação entre taxas para cada cenário	2,25%	-0,74%	-3,02%	2,04%
Efeito financeiro estimado	(1.331)	(271)	(2.864)	(2.249)
Efeito financeiro total estimado				(6.715)

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário III: Otimista	CDI			
	IGP-M	INCC	IPCA	
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	9,54%	2,83%	3,83%	4,70%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,11%	-2,62%	-5,57%	-1,09%
Efeito financeiro estimado	2.431	(960)	(5.282)	1.202
Efeito financeiro total estimado				(2.610)

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI			
	IGP-M	INCC	IPCA	
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	19,08%	5,66%	7,65%	9,39%
Variação entre taxas para cada cenário	5,43%	0,21%	-1,75%	3,60%
Efeito financeiro estimado	(3.211)	77	(1.660)	(3.969)
Efeito financeiro total estimado				(8.763)

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário V: O

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 2, 7.1 e 30, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ênfase - Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 9, em decorrência da correção de erros referentes ao registro de determinados ativos, passivos e valores relacionados à participação de acionistas minoritários, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive essas divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 12 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O
Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

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/4862-1B94-91AC-1A8F> 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: 4862-1B94-91AC-1A8F



Hash do Documento

LjOvuJk/LVJ2YZSbUquNMEpNapxO9eSKuMLPZp7p29k=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/08/2023 é(são) :

- ☒ Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53
em 02/08/2023 22:23 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA
INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/439.582-6	MGE2300487856	24/07/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais







BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.
CNPJ 04.065.053/0001-41 - NIRE 31300125602

EMPREENDIMENTOS

Belo Horizonte, 12 de maio de 2022 – 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 2022 (4T22).

Destaques do 4T22

Vendas	Receita Operacional Líquida	Lançamentos	Produção
➤ Crescimento de 7,5% no VGV quando comparado ao 3T23.	➤ Recorde de ROL em 2022, atingindo o valor de R\$ 869 milhões, representando um crescimento de 21,3 a/a.	➤ Mais de 1.200 unidades lançadas, representando um aumento de 65,7% quando comparado ao 3T22;	➤ 1.860 unidades concluídas, representando um aumento de 26,0% quando comparado ao 3T22.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 foi um período de muitos desafios e também de significativas evoluções operacionais, mesmo em um momento no qual o mercado sofre volatilidade nos preços dos insumos devido à forte pressão inflacionária que vivemos nesse período (INCC +9,40% em 12 meses) e devido à instabilidade política no país. Mesmo diante desse cenário, a companhia lançou 8 empreendimentos, totalizando 2.778 unidades, assinou a demanda mínima em 8 empreendimentos e entregou 12 empreendimentos, somando 3.836 unidades em 2022. A companhia atingiu o recorde no volume de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas, reforçando a resiliência do time comercial.

Buscando a melhoria contínua nos nossos processos, em agosto de 2022 foi realizado o Go Live do CRM (Customer Relationship Management) fornecido pela SAP, projeto que teve uma duração de 2 anos e que é uma transformação digital para Companhia.

A ferramenta potencializa nossa forma de relacionar com os clientes, integrando todas as informações, auxiliando a entender todas as suas necessidades e comportamentos, desde o momento em que ele entra em nossos *stands* de vendas até o momento de entrega das chaves e também em todo os processos de pós venda.

Em reconhecimento à excelência da técnica empregada em seus empreendimentos, a BRZ recebeu em setembro de 2022, a renovação da certificação NDT nível 1, mantendo nível máximo de desempenho desde a criação do certificado em fevereiro de 2021.

O Nível de Desempenho Técnico (NDT) é o nome que se dá a uma certificação que foi desenvolvida pela CEF para apurar a performance das construtoras e incorporadoras, não apenas em relação ao atendimento das Normas Técnicas vigentes e às obras isoladamente, mas também a adoção das melhores práticas e tecnologias de mercados em todo o ciclo dos empreendimentos.

Assim, na análise da CEF, são avaliadas as certificações da empresa, as características dos projetos, as técnicas adotadas nos processos construtivos, as tecnologias utilizadas nos controles das obras e o suporte fornecido à gestão financeira dos clientes.

Buscando sempre a inovação, a BRZ foi pioneira na utilização do metaverso para comemoração do seu 100º lançamento, empreendimento localizado em Hortolândia/SP, o Portal Montanhas de Salerno em novembro de 2022.

Este é primeiro lançamento imobiliário do Brasil a ocorrer no metaverso, em parceria com a Housi, empresa que oferece moradia sob demanda para moradores que desejam um aluguel flexível e 100% online, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.

O metaverso é uma espécie de nova camada da realidade que integra os mundos real e virtual. Na prática, é um ambiente virtual imersivo construído por meio de diversas tecnologias, como realidade virtual, realidade aumentada e hologramas.

Nesse universo, que ainda não é real em sua totalidade, as pessoas poderiam interagir umas com as outras, trabalhar, estudar e ter uma vida social por meio de seus avatares (bonecos virtuais customizados) 3D. Ou seja, o objetivo é que pessoas não sejam apenas observadores do virtual, mas façam parte dele.

INDICADORES OPERACIONAIS

Lançamentos

No 4T22 foram lançados R\$ 277 milhões em VGV, com 1.286 novas unidades disponíveis para venda, que somadas aos lançamentos do ano, representaram um resultado 2.778 unidades no ano de 2022. A diminuição do número de lançamentos reflete a estratégia da companhia na retomada de sua geração de caixa.

A BRZ mantém sua presença nas cidades do interior paulista, com destaque para o empreendimento Portal Vale das Pérolas, em Sumaré, que totaliza mais de R\$ 100 milhões em VGV.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
VGV (em R\$ milhões)	277	196	51	41,0%	438,1%	632	1.170	-46,0%
Número de Unidades	1.286	776	200	65,7%	543,0%	2.778	5.560	-50,0%
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	48	51	55	-5,6%	-12,1%	51	54	-5,8%
Área útil (m² mil)	144	82	35	74,9%	310,7%	311	625	-50,3%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	187	253	257	-26,0%	-27,2%	221	224	-1,3%
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	5	5	-21,6%	-17,3%	4	4	4,7%
Minas Gerais (% de unidades)	39%	0%	0%	38,7 p.p	38,7 p.p	35%	14,6%	20,1 p.p
São Paulo (% de unidades)	61%	100%	0%	-38,7 p.p	61,3 p.p	65%	50,3%	15,0 p.p
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	0%	100%	0,0 p.p	-100,0 p.p	0%	35,1%	-35,1 p.p
Número de Empreendimentos	4	2	1	100,0%	300,0%	8	18	-55,6%

Lançamentos – por mês



Vendas brutas

No ano de 2022 registramos o número de 4.859 unidades brutas vendidas, com R\$ 936 milhões em VGV, registrando um aumento de 21,7% a/a e 40,48% t/t. Houve um grande aumento na velocidade de vendas do ano, registrando uma alta de 0,5 p.p. comparando com o ano anterior.

Mesmo com todos os desafios impostos pela instabilidade política no país, aumentamos nossa presença no mercado do interior paulista. Intensificamos nossa atuação no segmento de SBPE, adequação às faixas superiores do Programa Casa Verde e Amarela. Seguimos investindo na plataforma online de vendas, garantindo assim a manutenção dos resultados da Companhia.



	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Vendas (em R\$ milhões)	279	260	198	7,5%	40,8%	936	770	21,7%
Número de Unidades	1.432	1.342	973	6,7%	47,2%	4.859	3.964	22,6%
MG	22,4%	17,1%	18,8%	5,3 p.p	3,6 p.p	17,9%	21,3%	-0,2 p.p
SP	70,2%	75,0%	66,6%	-4,9 p.p	3,6 p.p	73,8%	63,7%	0,2 p.p
RJ	7,4%	7,8%	14,6%	-0,4 p.p	-7,2 p.p	8,3%	14,9%	-0,4 p.p
VSO - vendas brutas	39,4%	49,6%	19,7%	-10,3 p.p	19,7 p.p	71,8%	48,1%	0,5 p.p
VSO - vendas líquidas	35,9%	44,9%	16,1%	-9,0 p.p	19,8 p.p	65,3%	43,1%	0,5 p.p

Vendas líquidas

O ano de 2022 foi o ano em que a Companhia atingiu o número recorde de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas. No período tivemos uma grande redução no volume de distratos que variou -30,2% a/a, e, em relação ao VGV -20,6% t/t.

Tivemos R\$ 255 milhões em VGV líquido vendido no trimestre e R\$ 875 milhões em VGV líquido vendido no ano, apresentando um aumento de 26,4% a/a.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	279	260	198	7,5%	40,8%	936	770	21,7%
Distratos (Valor de Contrato em R\$ milhões)	24	26	36	-8,8%	-35,2%	61	77	-20,6%
Distrato / Vendas	8,5%	10,0%	18,4%	-1,5 p.p	-9,9 p.p	6,6%	10,0%	-0,3 p.p
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	255	234	162	9,3%	57,9%	875	692	26,4%

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Unidades Vendidas Brutas (unid.)	1.432	1.342	973	6,7%	47,2%	4.859	4.944	-1,7%
Unidades Distratadas (Unid.)	126	128	178	-1,6%	-29,2%	444	636	-30,2%
Distrato / Vendas	8,8%	9,5%	18,3%	-0,7 p.p	-9,5 p.p	9,1%	12,9%	-0,3 p.p
Unidades Vendas Líquidas (Unid.)	1.306	1.214	795	7,6%	64,3%	4.415	4.308	2,5%

Repasse

O resultado do trimestre mostra um aumento de 13,1% T/T – R\$ 243 milhões - quanto no número de contratos, que totalizaram 1.250, apresentando aumento de 13,1% T/T. No trimestre, 4 empreendimentos fizeram o primeiro repasse de unidades, sendo viabilizados junto à CEF. Contribuem para este resultado a avaliação de crédito e o acompanhamento constante do status do cliente junto à CEF, além da centralização dos processos junto à Superintendência Executiva Corporate.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
VGV (R\$ milhões)	243	215	221	13,1%	10,2%	759	793	-4,5%
Contratos	1.250	1.105	998	13,1%	25,3%	3.923	4.002	-2,0%

Demandas mínimas assinadas

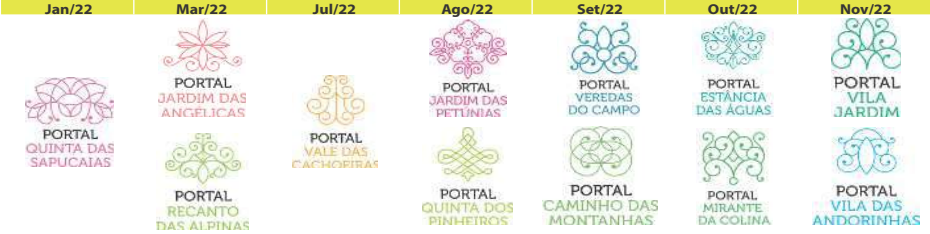


Produção

No ano de 2022, a Companhia realizou a entrega de 3.836 unidades, o que representou uma alta de 28,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Entretanto o nível de produção ano de 2022 apresentou uma queda em comparação ao ano anterior, principalmente devido ao grande volume de unidades concluídas e entregues. Mesmo com os desafios impostos com relação aos custos dos insumos e as variantes da pandemia de Covid-19, seguimos entregando empreendimento com qualidade *premium* e antes do prazo contratado junto a CEF.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Unidades em Produção	6.974	8.364	8.208	-16,6%	-15,0%	6.974	8.208	-15,0%
Unidades Concluídas	1.860	1.476	696	26,0%	167,2%	4.388	2.466	77,9%
Unidades Entregues	1.264	1.528	616	-17,3%	105,2%	3.836	2.978	28,8%

Empreendimentos entregues



Este documento foi assinado digitalmente e eletronicamente por EDIMINAS S/A EDITORA GRÁFICA INDUSTRIAL MG, titular do JORNAL HOJE EM DIA. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/VerificadorAssinaturas/Verificador> e utilize o código 3B87-4C48-BBA9-DC72.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



Landbank

Devido ao volume de lançamentos que tivemos no ano e aos distratos de alguns terrenos que não se mostraram viáveis aos nossos empreendimentos, houve uma redução no potencial número de VGV na casa de -17,3%.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Landbank (em R\$ bilhões)	4	4	5	-7,8%	-17,3%	4	5	-17,3%
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	299	230	335	30,2%	-10,6%	1.389	1.308	6,2%
Número de Unidades	20.031	21.632	25.008	-7,4%	-19,9%	20.031	25.008	-19,9%
Área útil (m² mil)	1.018	1.100	1.285	-7,5%	-20,8%	1.018	1.285	-20,8%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	188	189	182	-0,5%	3,2%	188	182	3,2%
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	4	4	-0,4%	4,3%	4	4	4,3%

Indicadores financeiros

Desempenho financeiro

Valores expressos em milhares de reais	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Receita Operacional Líquida	215.800	224.892	202.432	-4,0%	🔴	6,6%	🟢	869.092	716.330	21,3%	🟢
Custo Financeiro alocado ao CMV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	🔴	-141,0%	🔴	(30.767)	(8.540)	260,3%	🟢
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	🔴	5,6%	🟢	205.454	170.629	20,4%	🟢
%Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	🔴	-0,2 p.p	🔴	23,6%	23,8%	-0,2 p.p	🔴
Despesas comerciais	(20.925)	(20.939)	(20.939)	-0,1%	🟢	-0,1%	🟢	(77.012)	(60.727)	26,8%	🔴
Despesas comerciais / ROL	9,7%	9,3%	10,3%	38,6%	🔴	-64,7%	🟢	8,9%	8,5%	38,4%	🔴
Despesas gerais e administrativas	(14.075)	(13.941)	(6.894)	1,0%	🔴	104,2%	🔴	(55.444)	(44.569)	24,4%	🔴
Despesas G&A / ROL	6,5%	6,2%	3,4%	32,3%	🔴	311,7%	🔴	6,4%	6,2%	15,8%	🔴
EBITDA	(7.710)	34.777	24.392	-122,2%	🟢	-124,6%	🔴	86.620	68.000	27,4%	🟢
Margem EBITDA	-3,6%	15,5%	12,0%	-19,0 p.p	🔴	-19,1 p.p	🔴	10,0%	9,5%	0,5 p.p	🟢
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15.515)	5.693	26.219	-372,5%	🟢	-561,2%	🔴	25.374	47.705	-1,1%	🔴
% Margem Lucro Líquida	-7,2%	2,5%	1,7%	-9,7 p.p	🔴	-8,9 p.p	🔴	2,9%	3,6%	-0,7 p.p	🔴

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Em 2022, alcançamos R\$869,1 milhões de Receita Operacional Líquida, representando um crescimento de 21,3% comparando com o mesmo período do ano anterior. O aumento é decorrente do volume de vendas e do número de obras ativas no referido ano.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Receita Operacional Líquida Total	215.800	224.892	202.432	-4,0%	6,6%	869.092	716.330	21,3%
Custo dos imóveis vendidos	(173.463)	(173.709)	(162.322)	-0,1%	6,9%	(663.638)	(545.701)	21,6%
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	5,6%	205.454	170.629	20,4%
Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	-0,2 p.p	23,6%	23,8%	-0,2 p.p
(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	-141,0%	(30.767)	(8.540)	260,3%
% da Receita Líquida	-1,5%	8,6%	4,0%	-1011,2%	-549,1%	3,5%	1,2%	234,8%
Lucro Bruto com juros	42.337	51.183	40.110	-17,3%	5,6%	205.454	170.629	20,4%
Lucro Bruto ex. juros	39.048	70.497	48.140	-44,6%	-18,9%	236.221	179.169	31,8%
Margem Bruta ex. juros (%)	18,1%	31,3%	23,8%	-13,3 p.p	-5,7 p.p	27,2%	25,0%	2,2 p.p

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

A Companhia, a fim de conseguir alcançar um maior volume de vendas, investiu, em 2022, em novas estratégias de marketing, o que ocasionou no aumento de 26,8% nos saldos, quando comparado ao exercício anterior. Quando comparadas à Receita Operacional Líquida, as despesas comerciais mostram um aumento de 0,4 p.p.

Já o aumento das despesas gerais e administrativas está relacionado à melhoria dos processos de governança e tecnologia da Companhia, com contratações pontuais que garantem o crescimento e competitividade de forma segura e eficaz. Nesse sentido, houve o aumento de 24,4% das despesas administrativas, que ainda está em linha com o aumento das receitas incorridas no exercício.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Despesas comerciais	(20.925)	(20.939)	(20.939)	-0,1%	0	(77.012)	(60.727)	26,8%
Despesas comerciais / ROL	9,7%	9,3%	10,3%	0,4 p.p.	0	8,9%	8,5%	0,4 p.p.
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7,5%	8,1%	10,6%	-0,6 p.p.	0	8,2%	7,9%	0,3 p.p.
Despesas gerais e administrativas	(14.075)	(13.941)	(6.894)	1,0%	0	(55.444)	(44.569)	24,4%
Despesas G&A / ROL	6,5%	6,2%	3,4%	0,3 p.p.	0	6,4%	6,2%	0,2 p.p.
Despesas G&A / Vendas contratadas	5,0%	5,4%	3,5%	-0,3 p.p.	0	5,9%	5,8%	0,1 p.p.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras se apresentaram em linha, quando comparadas com o exercício anterior. Já as receitas financeiras apresentaram aumento de 14,6%, decorrente da correção monetária dos recebíveis da Companhia, bem como da melhora da qualidade da carteira de aplicações financeiras.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Despesas financeiras	(15.914)	(9.443)	(12.411)	68,5%	28,2%	(50.609)	(46.319)	9,3%
Receitas financeiras	7.527	7.170	14.783	5,0%	-49,1%	41.721	36.407	14,6%
Total	(8.387)	(2.273)	2.372	269,0%	-453,6%	(8.888)	(9.912)	-10,3%

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Resultado financeiro	(7.215)	(2.273)	2.372	217,4%	-404,2%	(8.888)	(9.912)	-10,3%
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	-141,0%	(30.767)	(8.540)	260,3%
Total ajustado	(3.926)	(21.587)	(5.658)	-81,8%	540,3%	(39.655)	(18.452)	114,9%

EBITDA

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021			
Lucro antes dos impostos	(12.889)	10.536	7.484	-222,3%	🔴	-272,2%	🔴	42.893	40.642	5,5%	🟢
Depreciações e Amortizações	81	2.654	7.928	-96,9%	🟢	-99,0%	🟢	4.072	8.906	-54,3%	🔴
Resultado Financeiro	8.387	2.273	(2.372)	269,0%	🟢	253,6%	🔴	8.888	9.912	-10,3%	🟢
Encargos financeiros incluídos no CIV	(3.289)	19.314	8.030	-117,0%	🔴	-141,0%	🟢	30.767	8.540	260,3%	🔴
EBITDA	(7.110)	34.777	21.070	-122,2%	🔴	-139,9%	🔴	86.620	68.000	27,4%	🟢
Margem EBITDA	-3,6%	15,5%	10,4%	-19,0 p.p	🔴	-13,1 p.p	🔴	10,0%	9,5%	0,5 p.p	🟢

Lucro Líquido

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15.515)	5.693	3.364	-372,5%	-561,2%	25.374	25.668	-1,1%
Margem Líquida	-7,2%	2,5%	1,7%	-9,7 p.p 	-8,9 p.p 	2,9%	3,6%	-0,7 p.p 

Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.

Landbank – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.

SEC – Superintendência Executiva Corporate.

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS, PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de Reais)

		Consolidado			Controladora		
	Notas	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	10	163.681	303.563	254.298	118.373	177.698	196.055
Títulos e valores mobiliários	11	86.658	94.752	43.511	10.869	43.170	43.511
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	13	120.132	108.465	88.507	23.679	31.716	68.765
Estoques	14	107.635	226.840	137.791	4.627	15.609	73.991
Créditos com partes relacionadas	15.2	39.887	33.602	32.290	-	-	-
Tributos a recuperar		5.256	4.614	2.191	3.230	4.191	2.078
Despesas antecipadas		6.371	11.949	9.090	146	4.519	5.961
Adiantamento de dividendos	29	13.085	5.416	-	13.085	5.416	-
Outros ativos		2.619	2.352	2.542	2.460	2.107	2.366
Total do ativo circulante		545.324	791.553	570.220	176.469	284.426	392.727
NÃO CIRCULANTE							
Títulos e valores mobiliários - longo prazo	11	160.125	27.025	318	160.125	27.025	318
Clientes por incorporação de imóveis - não circulante	13	93.111	78.397	68.348	22.848	37.157	51.673
Estoques - Não circulante	14	11.555	3.373	10.195	11.555	3.373	9.880
Ativo Fiscal Diferido	26	4.365	2.037	1.333	4.365	2.037	1.333
Outros créditos a receber	16	56.362	-	-	56.362	-	-
Outros ativos - não circulante		4.133	1.848	1.315	1.247	1.319	816
Total do realizável a longo prazo		329.651	112.680	81.509	256.502	70.911	64.020
Investimentos em controladas	17	-	-	-	236.543	191.920	87.460
Imobilizado	18	12.496	16.473	19.546	11.874	15.324	18.845
Intangível	19	10.590	7.221	1.172	10.590	7.221	1.172
Total do ativo não circulante		352.377	136.374	102.227	515.509	285.376	171.497
TOTAL DO ATIVO		898.061	927.927	672.447	691.978	569.802	564.224

PASSIVO CIRCULANTE

Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	20	204.228	347.043	239.786	-	103.724	210.132
Fornecedores	21	21.612	32.971	28.899	736	10.464	19.107
Adiantamento de clientes - circulante	22	18.687	42.807	30.462	273	113	8.855
Imóveis a pagar - circulante	23	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111	23.830
Obrigações sociais e trabalhistas	24	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868	7.721
Passivo fiscal corrente	25	5.350	3.635	3.856	251	504	3.076
Débitos com partes relacionadas	15.2	-	-	-	159.367	47.264	14.138
Provisão para garantias - circulante	28	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087	5.383
Dividendos propostos	29	-	-	15.222	-	-	15.222

NÃO CIRCULANTE

Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos -	20	290.539	188.114	75.206	290.496	188.114	75.274
Instrumentos Financeiros Derivativos	12	3.673	2.194	-	3.673	2.194	-
Imóveis a pagar - não circulante	23	24.938	8.562	24.660	15.242	-	-
Passivo fiscal diferido	26	14.623	11.701	8.306	2.433	2.580	4.573
Provisão para riscos	27	7.985	6.036	4.502	5.861	5.228	4.328
Provisão para garantias - não circulante	28	7.567	5.430	2.929	-	1.277	2.247

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros	189.945	174.274	155.338	189.945	174.274	155.338

Participações não controladore

Total do patrimônio líquido	231.678	211.528	191.758	204.945	189.274	170.338
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	898.061	927.927	672.447	691.978	569.802	564.224

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Este documento foi assinado digitalmente e eletronicamente por EDIMINAS S/A EDITORA GRÁFICA INDUSTRIAL MG, titular do JORNAL HOJE EM DIA. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/VerificadorAssinaturas/Verificador> e utilize o código 126B-F4F8-6A3E-6CD9.



Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



EMPREENDIMENTOS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	Consolidado		Controladora	
		01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
		Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	30	869.092	716.330	12.848	161.570
Custo imóveis vendidos	31	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Lucro bruto		205.454	170.629	(7.226)	24.456
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	31	(55.444)	(44.569)	(29.627)	(27.924)
Despesas comerciais	31	(77.012)	(60.727)	(14.861)	(35.614)
Resultado de equivalência patrimonial	17	-	-	100.189	94.320
Perda estimada na realização de créditos	13	(7.969)	(8.562)	(5.722)	(6.680)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas		(13.248)	(6.217)	(11.843)	(6.102)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		51.781	50.554	30.910	42.456
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	32	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)
Receitas financeiras	32	41.721	36.407	30.648	29.133
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		42.893	40.642	19.339	28.034
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	33	(18.126)	(15.950)	962	(4.145)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	33	607	976	594	945
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		25.374	25.668	20.895	24.834
Lucro atribuível a:					
Sócios controladores		20.895	24.834		
Sócios não controladores		4.479	834		
		25.374	25.668		
Lucro líquido por ação (em R\$)					
Básico e diluído		1,39	1,66		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.893	40.642	19.339	28.034
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	5.069	9.935	4.199	9.507
Valor residual do imobilizado / intangível	1.753	3.104	2.063	2.834
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	(100.189)	(94.320)
Resultado financeiro	76.511	45.394	38.938	40.925
Constituição (Reversão) de provisões para garantias, líquidas	5.951	3.340	(9)	(1)
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	7.969	8.562	5.722	6.680
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	1.479	2.194	1.479	2.194
Ajuste a valor presente	4.488	1.311	(591)	750
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	1.949	1.535	633	900
Lucro líquido ajustado do período	148.062	116.017	(28.416)	(2.497)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
(Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis	(39.725)	(39.880)	17.215	44.135
(Aumento) redução de Estoques	112.376	(80.347)	2.809	64.984
(Aumento) redução de Outros ativos	(53.979)	(5.626)	5.053	(915)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Aumento (redução) de Fornecedores	(11.359)	4.072	(9.728)	(8.643)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	607	1.246	(960)	(2.853)
Aumento (redução) de Obrigações fiscais	(2.706)	-	11.332	2.741
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes	(24.120)	12.345	160	(8.742)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(6.285)	(1.312)	112.103	33.126
Aumento (redução) de Imóveis a pagar	15.759	8.797	6.838	(11.719)
Aumento (redução) de Outros passivos	(3.642)	(5.936)	(2.269)	(4.265)
Juros pagos	(92.122)	(24.964)	(39.971)	(19.714)
Impostos pagos	(12.504)	(12.504)	(12.504)	(11.210)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	30.362	(28.092)	61.662	74.428
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.213)	(16.015)	(6.181)	(14.869)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	(18.693)	(11.058)
Amortizações/dividendos recebidos de controladas	-	-	17.897	918
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	(125.006)	(77.948)	(100.799)	(26.366)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(131.219)	(93.963)	(107.776)	(51.375)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Novos Empréstimos	341.344	515.268	89.055	203.889
Pagamento de empréstimos	(367.476)	(317.412)	(89.373)	(218.763)
Lucros distribuídos	(12.893)	(26.536)	(12.893)	(26.536)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(39.025)	171.320	(13.211)	(41.410)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(139.882)	49.265	(59.325)	(18.357)
Composto por:				
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	303.563	254.298	177.698	196.055
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	163.681	303.563	118.373	177.698
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(139.882)	49.265	(59.325)	(18.357)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 | CONTEXTO OPERACIONAL

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “Companhia” ou “Grupo”) é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela (“CVA”) do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264 mil, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, se destacando pelo seu forte crescimento ao longo dos últimos anos.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPes”), e por Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 17.

Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

2 | BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2023. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

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.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Lucro líquido do período	25.374	25.668	20.895	24.834
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO	25.374	25.668	20.895	24.834
Resultado abrangente atribuível a:				
Sócios controladores	20.895	24.834		
Sócios não controladores	4.479	834		
	25.374	25.668		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas				Participações de não controladores	
	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total		
Saldos em 01 de janeiro de 2021 - reapresentado	15.000	155.338	-	170.338	21.420	191.758
Lucro líquido do período	-	-	24.834	24.834	834	25.668
Destinação do lucro:						
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(5.898)	(5.898)	-	(5.898)
Retenção de lucros	-	18.936	(18.936)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021 - reapresentado	15.000	174.274	-	189.274	22.254	211.528
Saldos em 01 de janeiro de 2022	15.000	174.274	-	189.274	22.254	211.528
Lucro líquido do período	-	-	20.895	20.895	4.479	25.374
Destinação do lucro:						
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(5.224)	(5.224)	-	(5.224)
Retenção de lucros	-	15.671	(15.671)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	15.000	189.945	-	204.945	26.733	231.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
1. RECEITAS	889.825	740.120	13.893	171.241
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	887.352	732.260	12.880	166.036
1.2. Outras receitas	10.442	16.422	6.735	11.885
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	(7.969)	(8.562)	(5.722)	(6.680)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(655.535)	(509.687)	(35.817)	(126.025)
2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(397.540)	(279.087)	-	(26.852)
2.2. Serviços de terceiros e outros	(205.453)	(210.968)	(32.666)	(84.815)
2.4. Outras	(52.542)	(19.632)	(3.151)	(14.358)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)	234.290	230.433	(21.924)	45.216
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(5.069)	(9.935)	(4.199)	(9.507)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)	229.221	220.498	(26.123)	35.709
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	32.125	20.010	124.704	111.568
6.1. Resultado de equivalência patrimonial	-	-	100.189	94.320
6.2. Receitas de aplicações financeiras	32.125	20.010	24.515	17.248
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	261.346	240.508	98.581	147.277
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(261.346)	(240.508)	(98.581)	(147.277)
8.1 PESSOAL	(74.115)	(81.343)	(28.154)	(48.604)
8.1.1 Remuneração direta	(52.609)	(59.686)	(22.214)	(38.973)
8.1.2 Benefícios	(16.878)	(17.442)	(3.950)	(7.053)
8.1.3 FGTS	(4.628)	(4.215)	(1.990)	(2.578)
8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(51.754)	(55.441)	(7.091)	(19.708)
8.2.1 Federais	(49.420)	(43.206)	(4.780)	(15.657)
8.2.3 Municipais	(2.334)	(12.235)	(2.311)	(4.051)
8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	(110.103)	(78.056)	(42.441)	(54.131)
8.3.1 Aluguéis	(32.416)	(26.860)	(3.065)	(9.478)
8.3.2 Juros	(77.687)	(51.196)	(39.376)	(44.653)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	(25.374)	(25.668)	(20.895)	(24.834)
8.4.1 Lucros distribuídos	(5.224)	(5.898)	(5.224)	(5.898)
8.4.2 Lucros retidos	(20.150)	(19.770)	(15.671)	(35.942)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

4.1. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa.
- Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 27: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 28: provisão para garantia.

5 | BASE DE MENSURAÇÃO

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O Custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

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 coligações.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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. Reconhecimento da receita:

O Grupo adotou o CPC 47(IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47(IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

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 direto à incorporadora;

(ii) Financiamento bancário;

(iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

(iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima).

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de Mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição Financeira	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição Financeira	Comprador e Instituição Financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplimento pelo cliente, a Instituição Financeira poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustes temporais; 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 sistematica é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas.

Nesse sentido, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando:

(i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;

(ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;

(iii) o contrato possuir substância comercial; e,

(iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos “convencionais”, os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.2. Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos

7.4. Ajuste a valor presente.

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

(i) juros pré-fixados;

(ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e

(ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.5. Custo das empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos por empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

7.6. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

• É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;

• Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

• É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;

• Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

O Grupo realiza avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

• As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;

• Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração do Grupo;

• Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;

• A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para a baixa não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos do Grupo. Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

O Grupo considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que 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 limitem 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 2022 e 2021 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Passivos financeiros

O Grupo baixa um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo também baixa um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Na baixa de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

7.7. Redução ao valor recuperável

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

• Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;

• Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

• É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);

• O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;

• As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de 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).

Este documento foi assinado digitalmente e eletronicamente por EDIMINAS S/A EDITORA GRÁFICA INDUSTRIAL MG, titular do JORNAL HOJE EM DIA. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/VerificadorAssinaturas/Verificador> e utilize o código 9D98-8D2A-11EC-4DD7.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Ativos financeiros com problemas de recuperação
Um ativo financeiro possui “problemas de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.8. Estoques

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*). O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
 - O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
 - As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplimento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.
- O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui “problemas de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil do Grupo. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.11. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquida-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 refleta as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

7.12. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente. As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no “CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.13. Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.14. Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.15. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arredamentos 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;
- 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.

7.16. ICP22 – Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (IFRIC 23 – UNCERTAINTY OVER INCOME Tax Treatments):

Está interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deverá reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando está interpretação. A Administração da companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro, acessando seus consultores legais internos e externos a fim de identificar esses tratamentos, assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a companhia a riscos materialmente prováveis de perda. Ao concluir esses estudos, a Administração da companhia avaliou que nenhuma das posições relevantes adotadas pela companhia sofreu alteração quanto ao julgamento da probabilidade de perdas geradas por eventuais questionamentos por parte das autoridades tributárias.

7.17. Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros.

7.18. Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que sua liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução, sem qualquer ônus para o grupo, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Estas condições abrangem, principalmente, a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

8 | NORMAS EMITIDAS, MAS AINDA NÃO VIGENTES

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

8.1 IFRS 17 – Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 – Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 – Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 – Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

8.2. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante e não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Este documento foi assinado digitalmente e eletronicamente por EDIMINAS S/A EDITORA GRÁFICA INDUSTRIAL MG, titular do JORNAL HOJE EM DIA. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/VerificadorAssinaturas/Verificador> e utilize o código B230-008D-9EBE-FFC5.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



3 AGO 2023
BELO HORIZONTE

EDITAIS
HOJE EM DIA

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

9 | REAPRESENTAÇÃO DOS VALORES CORRESPONDENTES

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e realizou correções de erros e ajustes que resultaram na reapresentação dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e saldos de abertura em 1º de janeiro de 2021 conforme descritos a seguir:

9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa vs. TVM

A Companhia identificou valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição, ainda bloqueados, porém classificados como “Caixa e equivalentes de caixa”. Visto que os valores não possuem possibilidade de resgate imediato, estes deveriam ser apresentados como “Títulos e valores mobiliários”. Não foram observados impactos em 1º de janeiro de 2021 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo reclassificado foi de R\$51.582.

9.2. Adiantamento a fornecedores e imóveis em construção

A Companhia identificou que parte dos saldos em aberto em Adiantamento de fornecedores e Imóveis em construção (Estoques) já deveriam ter sido apropriados ao resultado ou compensados com sua respectiva contrapartida no passivo.

Os efeitos originados da conciliação na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram, no Consolidado, de R\$24.439 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.192 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.439 na rubrica “Fornecedores” (Passivo). Na Controladora, os ajustes foram de R\$20.441 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$2.935 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.315 na rubrica “Fornecedores” (Passivo).

Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram, no Consolidado, de R\$65.811 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.857 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$59 em “Despesas antecipadas” (Ativo), R\$28.627 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$86 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$13.442 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$1.560 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado). R\$5.748 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.525 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”. Na Controladora, os ajustes foram de R\$30.519 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$701 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$12.026 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$5.008 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$1.523 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$826 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado), R\$3.626 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.487 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”.

9.3. Outros ativos

A Companhia identificou valores em aberto no grupo de outros ativos referentes a pagamentos de ITBI, Registro e Juros de financiamento realizados para clientes sem expectativa de recebimento.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$6.574 e R\$5.657 em “Outros Ativos” (Ativo) no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem o montante de R\$7.359 e R\$6.159 em “Outros Ativos” (Ativo) e R\$785 e R\$502 em “Despesas Comerciais” (Resultado) no consolidado e controladora, respectivamente.

9.4. RET

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou a ausência de baixa de passivo fiscal diferido relacionado ao Regime Especial de Tributação (RET) sobre receita de permuta.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$2.956 e R\$2.957 em “Passivo Fiscal Diferido” no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem os montantes de R\$3.774 e R\$3.581 no consolidado e na controladora, respectivamente, contra as rubricas de “Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido” e “Deduções de vendas” (Resultado).

9.5. Participação de acionistas minoritários

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou que a metodologia utilizada anteriormente para mensuração e divulgação dos saldos relacionados a participação de acionistas minoritários (Participação de não controladores) nas demonstrações consolidadas, estaria incorreta, não representando fidedignamente os valores correspondentes aos referidos acionistas. Nesse sentido, a Companhia apurou novamente todos os saldos de suas Sociedades de Cota de Participação (SCP) que possuíam outros sócios participantes além da BRZ, de forma a refletir, de modo consistente, os saldos em aberto no patrimônio líquido consolidado. Como resultado dessa revisão, foi identificada também a necessidade de realizar reclassificações de saldos entre as rubricas de “Investimentos em Controladas” e de “Créditos e débitos com partes relacionadas” na controladora.

As alterações, na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram de R\$49.302 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido) no consolidado, R\$32.290 e R\$6.356 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$7.130 e R\$14.138 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente. Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram de R\$47.057 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido), R\$33.602 e R\$4.440 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$24.312 e R\$47.264 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

9.6. Ajustes residuais

Para fins de melhor apresentação, houve ainda ajustes residuais de reclassificação que a Companhia identificou com impacto em 1º de janeiro de 2021 de R\$201 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$202 em “Adiantamento de Clientes” (Passivo), ambos consolidado, R\$86 de “Provisão para Garantias” (Passivo) e R\$10 de “Provisão para riscos” (Passivo) na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no consolidado, R\$309 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo), R\$1 em “Provisão para riscos” (Passivo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo), e na controladora R\$1.000 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo).

9.7. Reflexos dos ajustes

Os ajustes acima refletiram em 1º de janeiro de 2021 no montante de R\$24.081 em “Reserva de lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, e R\$8.174 em “Investimentos em Controladas” (Ativo), na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$38.999 em “Reserva de Lucros” (Patrimônio líquido”), na controladora e consolidado, R\$48.052 em “Investimento em Controladas” (Ativo), R\$5.416 em “Adiantamento de dividendos” (Ativo) e R\$8.606 em “Resultado de equivalência patrimonial” (Resultado), na controladora.

9.8. Impactos

Os temas apresentados, geraram os impactos a seguir nas peças contábeis:

BALANÇO PATRIMONIAL		01/01/2021					
Em milhares de reais		Consolidado		Controladora			
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre-sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre-sentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.6	254.499	(201)	254.298	196.055	-	196.055
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	9.2	83.315	5.192	88.507	65.830	2.935	68.765
Estoques	9.2	161.695	(23.904)	137.791	93.897	(19.906)	73.991
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	32.290	32.290	7.130	(7.130)	-
Outros ativos	9.3	6.682	(4.140)	2.542	7.011	(4.645)	2.366
Outros ativos circulantes		54.792	-	54.792	51.550	-	51.550
Total do ativo circulante		560.983	9.237	570.220	421.473	(28.746)	392.727
NÃO CIRCULANTE							
Estoques - Não circulante	9.2	10.730	(535)	10.195	10.415	(535)	9.880
Outros ativos - não circulante	9.3	3.749	(2.434)	1.315	1.828	(1.012)	816
Outros ativos realizáveis a longo prazo		69.999	-	69.999	53.324	-	53.324
Total do realizável a longo prazo		84.478	(2.969)	81.509	65.567	(1.547)	64.020
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	79.286	8.174	87.460
Outros ativos não circulantes		20.718	-	20.718	20.017	-	20.017
Total do ativo não circulante		105.196	(2.969)	102.227	164.870	6.627	171.497
Total do ativo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224
PASSIVO							
Fornecedores	9.2	32.456	(3.557)	28.899	23.639	(4.532)	19.107
Adiantamento de clientes - circulante	9.6	30.664	(202)	30.462	8.855	-	8.855
Débitos com partes relacionadas	9.5	6.356	(6.356)	-	-	14.138	14.138
Outros passivos circulantes		305.725	-	305.725	265.278	-	265.278
Total do passivo circulante		375.201	(10.115)	365.086	297.772	9.606	307.378
Fornecedores	9.2	5.882	(5.882)	-	4.783	(4.783)	-
Passivo fiscal diferido	9.4	11.262	(2.956)	8.306	7.530	(2.957)	4.573
Provisão para riscos	9.6	4.502	-	4.502	4.318	10	4.328
Outros passivos não circulantes	9.6	102.795	-	102.795	77.521	86	77.607
Total do passivo circulante		124.441	(8.838)	115.603	94.152	(7.644)	86.508
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	179.419	(24.081)	155.338	179.419	(24.081)	155.338
Participações não controladores	9.5	(27.882)	49.302	21.420	-	-	-
Total do patrimônio líquido		166.537	25.221	191.758	194.419	(24.081)	170.338
Total do passivo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224

BALANÇO PATRIMONIAL		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado		Controladora			
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre-sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre-sentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.1/9.6	355.454	(51.891)	303.563	176.698	1.000	177.698
Títulos e valores mobiliários	9.1	43.170	51.582	94.752	43.170	-	43.170
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	9.2	102.608	5.857	108.465	32.417	(701)	31.716
Estoques	9.2	288.769	(61.929)	226.840	42.246	(26.637)	15.609
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	33.602	33.602	24.312	(24.312)	-
Despesas antecipadas	9.2	12.008	(59)	11.949	4.519	-	4.519
Adiantamento de dividendos	9.7	-	5.416	5.416	-	5.416	5.416
Outros ativos	9.3/9.6	6.967	(4.615)	2.352	7.014	(4.907)	2.107
Tributos a recuperar		4.614	-	4.614	4.191	-	4.191
Total do ativo circulante		813.590	(22.037)	791.553	334.567	(50.141)	284.426
NÃO CIRCULANTE							
Estoques - Não circulante	9.2	7.255	(3.882)	3.373	7.255	(3.882)	3.373
Outros ativos - não circulant	9.3/9.6	4.711	(2.863)	1.848	2.690	(1.371)	1.319
Outros ativos não circulantes		107.459	-	107.459	66.219	-	66.219
Total do realizável a longo prazo		119.425	(6.745)	112.680	76.164	(5.253)	70.911
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	143.868	48.052	191.920
Outros ativos realizáveis a longo prazo		23.694	-	23.694	22.545	-	22.545
Total do ativo não circulante		143.119	(6.745)	136.374	242.577	42.799	285.376
Total do ativo		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802
PASSIVO CIRCULANTE							
Fornecedores	9.2	61.598	(28.627)	32.971	22.490	(12.026)	10.464
Débitos com partes relacionadas	9.5	4.440	(4.440)	-	47.264	-	47.264
Outros passivos circulantes		461.391	-	461.391	123.407	-	123.407
Total do passivo circulante		527.429	(33.067)	494.362	145.897	35.238	181.135
Passivo fiscal diferido	9.4	15.475	(3.774)	11.701	6.161	(3.581)	2.580
Provisão para riscos	9.6	6.035	1	6.036	5.228	-	5.228
Outros passivos não circulantes		204.300	-	204.300	191.585	-	191.585
Total do passivo não circulante		225.810	(3.773)	222.037	202.974	(3.581)	199.393
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	213.273	(38.999)	174.274	213.273	(38.999)	174.274
Participações não controladores	9.5	(24.803)	47.057	22.254	-	-	-
Total do patrimônio líquido		203.470	8.058	211.528	228.273	(38.999)	189.274
Total do passivo e patrimônio líquido		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO				31/12/2021			
Em milhares de reais				Consolidado		Controladora	
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
Receita operacional líquida	9.4/9.2	715.851	479	716.330	166.279	(4.709)	161.570
Custo imóveis vendidos	9.2	(532.259)	(13.442)	(545.701)	(135.591)	(1.523)	(137.114)
Lucro bruto		183.592	(12.963)	170.629	30.688	(6.232)	24.456
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS							
Despesas gerais e administrativas	9.2	(46.129)	1.560	(44.569)	(28.750)	826	(27.924)
Despesas comerciais	9.2/9.3	(54.194)	(6.533)	(60.727)	(31.486)	(4.128)	(35.614)
Resultado de equivalência patrimonial	9.7	-	-	-	102.926	(8.606)	94.320
Perda estimada na realização de créditos		(8.562)	-	(8.562)	(6.680)	-	(6.680)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	9.2	(1.692)	(4.525)	(6.217)	(1.615)	(4.487)	(6.102)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		73.015	(22.461)	50.554	65.083	(22.627)	42.456
RESULTADO FINANCEIRO							
Despesas financeiras		(46.319)	-	(46.319)	(43.555)	-	(43.555)
Receitas financeiras		36.407	-	36.407	29.133	-	29.133
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente		(15.950)	-	(15.950)	(4.145)	-	(4.145)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	9.4	551	425	976	620	325	945
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE							
Em milhares de reais				31/12/2021			
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
Lucro líquido do período		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
		Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapre- sentação
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS							
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Ajustos para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:							
Depreciação e amortização		9.935	-	9.935	9.507	-	9.507
Valor residual do imobilizado / intangível		3.104	-	3.104	2.834	-	2.834
Resultados de equivalência patrimonial		-	-	-	(102.926)	8.606	(94.320)
Resultado financeiro		47.274	(1.880)	45.394	40.925	-	40.925
Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas		3.340	-	3.340	(1)	-	(1)
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas		8.562	-	8.562	6.680	-	6.680
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos		2.194	-	2.194	2.194	-	2.194
Ajuste a valor presente		1.311	-	1.311	750	-	750
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas		1.535	-	1.535	910	(10)	900
Lucro líquido ajustado do período		140.358	(24.341)	116.017	10.146	(12.643)	(2.497)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:							
(Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis		(43.289)	3.409	(39.880)	38.304	5.831	44.135
(Aumento) redução de Estoques		(121.719)	41.372	(80.347)	54.906	10.078	64.984
(Aumento) redução de Outros ativos		(7.296)	1.670	(5.626)	(2.240)	1.325	(915)
(Aumento) redução dos passivos operacionais:							
Aumento (redução) de Fornecedores		23.259	(19.187)	4.072	(5.932)	(2.711)	(8.643)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		1.246	-	1.246	(2.853)	-	(2.853)
Aumento (redução) de Obrigações fiscais		1.097	(1.097)	-	3.743	(1.002)	2.741
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes		12.145	200	12.345	(8.742)	-	(8.742)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas		(1.916)	604	(1.312)	(15.794)	48.920	33.126
Aumento (redução) de Imóveis a pagar		8.797	-	8.797	(11.719)	-	(11.719)
Aumento (redução) de Outros passivos		(5.936)	-	(5.936)	(4.179)	(86)	(4.265)
Juros pagos		(24.964)	-	(24.964)	(19.714)	-	(19.714)
Impostos pagos		(12.504)	-	(12.504)	(11.210)	-	(11.210)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(30.722)	2.630	(28.092)	24.716	49.712	74.428



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

11 | TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

A composição dos saldos de títulos e valores mobiliários possui aplicações em Fundos de Investimento em cotas de Fundos de Investimento Multimercado, aplicações em títulos públicos, bem como em debêntures, sendo os seguintes:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Certificado de Operações estruturadas (c)	85.062	-	-	85.062	-	-
Aplicações em Debêntures (b)	43.682	-	318	43.682	-	318
Aplicações em Letras Financeiras	23.575	19.730	-	23.575	19.730	-
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	10.918	16.004	16.459	10.918	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos	7.757	34.461	27.052	7.757	34.461	27.052
Outros títulos e valores mobiliários (d)	75.789	51.582	-	-	-	-
Total	246.783	121.777	43.829	170.994	70.195	43.829
Circulante	86.658	94.752	43.511	10.869	43.170	43.511
Não circulante	160.125	27.025	318	160.125	27.025	318
	246.783	121.777	43.829	170.994	70.195	43.829

(a) O fundo de investimento que a Companhia aplica seus recursos se constituem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria e possuem liquidez em D+59. Todavia, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais de contabilidade, por não atenderem pelo menos uma das 4 (quatro) premissas dispostas na nota explicativa nº 3. Sua rentabilidade média é de 14,32% ao ano em 31 de dezembro de 2022.

(b) A Companhia visou diversificar seu portfólio de aplicações em 2022. Com isso, foram feitas aplicações em Debêntures com o intuito de obter melhor rentabilidade dos seus instrumentos financeiros.

(c) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos.

(d) Os outros Títulos e Valores Mobiliários correspondem a valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição. O valor fica bloqueado até o que o referido contrato seja devidamente registrado em cartório, o que leva um prazo médio de 60 (sessenta) dias.

11.1. Aging List

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 3 meses	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Reapresentado		
					Total	31.12.2021	01.01.2021
Certificado de Operações estruturadas	-	-	85.062	-	85.062	-	-
Aplicações em Debêntures	-	-	1.340	42.342	43.682	-	318
Aplicações em Letras Financeiras	-	-	9.791	13.784	23.575	19.730	-
Aplicações em Fundos de Investimento	10.869	-	49	-	10.918	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos	-	-	7.757	-	7.757	34.461	27.052
Outros títulos e valores mobiliários	75.789	-	-	-	75.789	51.582	-
Total	86.658	-	103.999	56.126	246.783	121.777	43.829

12 | INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A BRZ possui operações de derivativos de Swap com o objetivo de proteção dos riscos relacionados ao risco do CDI. Em 31 de dezembro de 2022, a composição dos instrumentos financeiros derivativos é a seguinte:

Tipo	Ativo	Data	Objeto	Ivencimento	Qtd/Volume	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	Observação
SWAP	PRE	19/11/2024	7.750.420	(1.286)	(775)	-	-	-	- ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRE	10/04/2025	1.167.669	(236)	(148)	-	-	-	- ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRE	11/04/2025	7.003.948	(1.419)	(887)	-	-	-	- ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRE	25/02/2027	3.000.000	(732)	(384)	-	-	-	- ATIVO EM PRE 8,9% \\\ PASSIVO EM DI11
	Total			(3.673)	(2.194)	-	-	-	-

13 | CLIENTES POR INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo de clientes por incorporação de imóveis do Grupo é composto conforme segue:

		Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado			Reapresentado		
Clientes a receber por incorporação de imóveis							
Clientes por incorporação de imóveis	13.1	212.714	180.835	157.275	37.591	59.774	116.638
Perda estimada na realização de créditos	13.3	(30.775)	(22.806)	(14.244)	(20.157)	(14.435)	(7.755)
Atualização monetária de parcela de clientes		40.713	30.926	14.594	29.093	24.124	12.071
Ajuste a valor presente - ativo		(9.409)	(2.093)	(770)	-	(590)	(516)
Total		213.243	186.862	156.855	46.527	68.873	120.438
Circulante		120.132	108.465	88.507	23.679	31.716	68.775
Não circulante		93.111	78.397	68.348	22.848	37.157	51.673
		213.243	186.862	156.855	46.527	68.873	120.438

O cálculo de ajuste a valor presente foi realizado aplicando a taxa de 0,34% ao mês (0,15% em 2021) e representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo reconhecidos no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

13.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

		Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado			Reapresentado		
A vencer							
Até 90 dias		53.430	49.183	72.411	3.062	3.747	49.432
de 91 a 180 dias		16.582	14.141	10.025	3.102	4.345	8.064
de 181 a 270 dias		12.483	12.316	8.933	2.638	3.882	7.453
de 271 a 360 dias		13.152	10.995	8.137	2.636	3.811	6.699
Acima de 360 dias		91.543	79.537	49.987	15.183	37.389	41.154
Total a vencer	13.2	187.190	166.172	149.493	26.621	53.174	112.802
		Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado			Reapresentado		
Vencidos							
Até 30 dias		2.820	3.100	975	917	1.121	758
de 31 a 60 dias		2.026	1.264	1.297	645	496	1.130
de 61 a 90 dias		1.425	708	340	630	392	190
de 91 a 120 dias		1.436	665	353	639	385	193
de 121 a 180 dias		2.795	1.296	619	1.099	853	315
Acima de 180 dias		15.022	7.630	4.198	7.040	3.353	1.250
Total vencido		25.524	14.663	7.782	10.970	6.600	3.836
Total a receber		212.714	180.835	157.275	37.591	59.774	116.638

13.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

		Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado			Reapresentado		
Até 2 anos		141.667	115.710	99.031	15.546	28.274	87.902
Até 3 anos		17.451	17.791	17.791	3.924	8.531	8.531
Até 4 anos		12.109	11.926	11.926	2.333	5.217	5.217
Após 4 anos		15.963	20.745	20.745	4.818	11.152	11.152
Total		187.190	166.172	149.493	26.621	53.174	112.802

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

13.3. Riscos de crédito e de mercado, e perdas por redução ao valor recuperável

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao "Clientes por incorporação de imóveis" está divulgada na nota explicativa 35. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Saldo Inicial	-	(22.806)	(14.244)	-	(14.435)	(7.755)
Adições	-	(11.051)	(12.360)	-	(7.462)	(8.950)
Recebimentos / Reversões	-	3.082	3.798	-	1.740	2.270
Saldo final	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(20.157)	(14.435)	(14.435)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	7.969	8.562	5.722	5.722	5.722	6.680

14 | ESTOQUES

Representado, principalmente, pelo estoque de terrenos, imóveis concluídos e imóveis em construção conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Imóveis em construção (a)	87.734	210.147	93.681	-	2.385	32.555
Estoque de terrenos (b)	16.739	13.778	39.371	15.166	13.778	39.416
Adiantamento a fornecedores (c)	12.901	2.851	10.115	677	1.168	8.640
Imóveis concluídos (d)	463	1.557	2.481	330	1.557	2.372
Encargos financeiros capitalizados	1.353	1.880	1.978	9	94	888
Total	119.190	230.213	147.986	16.182	18.982	83.871
Circulante	107.635	226.840	137.791	4.627	15.609	73.991
Não circulante	11.555	3.373	10.195	11.555	3.373	9.880
	119.190	230.213	147.986	16.182	18.982	83.871

(a) Imóveis em construção: referem-se a empreendimentos que obtiveram o registro de incorporação, e iniciaram as vendas, porém esse montante está relacionado às unidades não vendidas.

(b) Estoques de terrenos: incluem os valores de imóveis adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

(c) Adiantamento a fornecedores: Valores antecipados, para entregas futuras de materiais.

(d) Imóveis concluídos: unidades não vendidas, para empreendimentos onde obtivemos o habite-se (entregues).

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$18.835 (R\$42.682 em 2021) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2021) na sua controladora (Nota 22).

15 | PARTES RELACIONADAS

15.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Benefício de curto prazo a administradores:			
Honorários da administração	3.338	1.429	2.380
Honorários dos conselheiros	520	166	557
Benefícios assistenciais	333	102	196
Total	4.191	1.697	3.133

A remuneração do pessoal-chave da Administração do Grupo inclui somente salários, uma vez que não remunera com benefícios não monetários ou contribuições para um plano de benefício definido pós-emprego do pessoal-chave da Administração.

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

O valor das transações e saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente. Ocasionalmente, diretores do Grupo ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos do Grupo. Essas compras são realizadas sob os mesmos termos e condições disponíveis a outros empregados ou clientes.

15.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Ativo						
Créditos junto a sócios de Empreendimentos						
Créditos com SCPs	39.887	33.602	32.290	-	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora						
Outros Créditos a Receber (NE 16)	56.362	-	-	56.362	-	-
Total ativo com partes relacionadas	96.249	33.602	32.290	56.362	-	-
Passivo						
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)						
Débitos com SCP's	-	-	-	159.367	47.264	14.138
Total passivo com partes relacionadas	-	-	-	159.367	47.264	14.138

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

O Grupo realiza operações com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Essas operações se liquidam no encerramento da construção.

(b) Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

16 | OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Outros créditos a receber	56.362	-	-	56.362	-	-
Total	56.362	-	-	56.362	-	-



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2020		Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2021		Taxa anual	Transfe- rências				Transfe- rências					
		Reapresentado					Reapresentado			Baixas		Baixas							
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	502		306	-	3.178	3.986		20%	875	-	-	875	215	-	(1)	1.089		
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	3.307		1.564	-	6.518	11.389		10%	1.421	138	-	1.559	48	-	(1)	1.606		
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	846		770	-	2.364	3.980		10%	1.079	428	-	1.507	126	-	(1)	1.632		
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	(159)		239	-	7.890	7.970		20%	363	-	-	363	-	-	(2)	361		
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	2.097		112	-	1.526	3.735		20%	1.965	233	-	2.198	42	-	(2)	2.238		
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	-		-	(79)	-	(79)												
PORTAL VILA JARDIM	100%	(675)		-	(354)	3.588	2.559												
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	457		316	-	2.001	2.774		33%	12.008	1.502	4.325	-	17.835	58	2.100	(517)	19.476	
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	1.055		602	-	8.780	10.437		10%	2.409	-	-	-	2.409	-	-	(1.300)	1.109	
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	453		-	(180)	1.640	1.913			5.249	3.401	-	(5.235)	3.415	-	-	(1.339)	2.076	
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	613		1.681	-	11.574	13.868			2.818	2.043	(4.325)	-	536	1.576	(2.100)	-	12	
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	(208)		-	(4)	2.692	2.480			28.187	7.745	-	(5.235)	30.697	2.065	-	(3.163)	29.599	
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	-		111	-	2.787	2.898			Depreciação acumulada									
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	-		35	-	(57)	(22)		20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)	
PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA	100%	(172)		204	-	(258)	(226)		10%	(246)	(139)	-	-	(385)	(147)	-	-	(532)	
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	-		-	(3)	2.564	2.561		10%	(230)	(141)	-	-	(371)	(159)	-	-	(530)	
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	-		-	(8)	9	1		20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)	
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-		-	(40)	40	-		20%	(595)	(400)	-	-	(995)	(420)	-	-	(1.415)	
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-		-	(43)	43	-			Estande de vendas e Apartamento									
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	-		-	-	-	-		33%	(4.678)	(5.379)	-	-	23	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	-		-	(64)	5.099	5.035		10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)	
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	-		-	-	533	533			(2.640)	(1.909)	-	-	2.390	(2.159)	(490)	-	837	(1.812)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	-		-	(15)	3.824	3.809			(9.342)	(8.444)	-	2.413	(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)	
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	-		444	-	3.663	4.107			TOTAL DO DEPRECIACAO ACUMULADA									
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA.	100%	-		189	-	3.947	4.136			18.845	(699)	-	(2.822)	15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874	
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA.	100%	-		87	-	3.766	3.853			TOTAL DO IMOBILIZADO LIQUIDO									
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA.	100%	-		434	-	2.485	2.919			18.845	(699)	-	(2.822)	15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874	
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA.	100%	-		-	-	-	-			Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.									
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-		-	-	-	-			18.1. Direito de uso de Arrendamentos									
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	-		-	-	-	-			Direito de uso									
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-		-	-	-	-			Consolidado									
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-		-	-	-	-			Controladora									
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-		-	-	-	-			31.12.2022		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2021			
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-		-	-	-	-			1.885		2.608		1.256		2.609			
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-		-	-	-	-			(1.668)		(815)		(1.339)		(1.834)			
PORTAL BEGÔNIAS DO CAMPO	100%	-		-	-	-	-			277		92		347		481			
		-		-	-	-	-			Saldo Ativo de Arrendamento		494		1.885		264		1.256	
		-		-	-	-	-			Passivo de arrendamento (b)									
		-		-	-	-	-			Consolidado									
		-		-	-	-	-			Controladora									

Empreendimento	Part. (%)	Balanço Patrimonial			Demonstração de Resultado		
		Ativo		Passivo	Resultado		Resultado
Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	(34)	3.553	(1)	2.643	880	4 (3)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	238	4.816	-	5.438	(383)	56 58
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	(62)	4.276	-	20	4.194	8 74
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	128	3.129	-	-	3.257	44 -
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	126	3.263	-	1.008	2.380	33 (78)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	186	1.764	-	1.232	718	41 114
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	179	1.476	(32)	1.838	(151)	63 138
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	394	6.148	47	242	6.254	106 (56)
PORTAL DOS RUBIS	90%	363	4.907	(244)	3.784	1.729	167 289
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	162	1.033	28	696	471	82 203
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	273	6.317	(139)	7.165	(437)	158 438
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	212	11.907	34	1.273	10.812	166 (964)
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	146	12.805	57	15	12.880	178 165
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	50	7.024	163	31	6.879	16 (361)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	737	2.155	111	648	2.132	82 109
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	250	2.425	73	1.551	1.051	175 400
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.167	10.889	1.128	126	10.801	156 179
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	5.223	7.583	15	1.930	10.861	420 686
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	(1.040)	7.666	-	1.047	5.79	365 250
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	23.463	19.959	19.824	491	23.107	67.092 15.440
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.739	4.421	1.606	-	4.554	2.065 (8.429)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	503	11.011	904	15	10.596	392 (789)
PORTAL MIRANTE DA COIUNA	100%	3.095	1.889	3.262	10.641	(8.920)	20.472 (8.651)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	15.049	7.423	11.576	439	10.456	42.821 6.775
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	(432)	7.332	1.285	13	5.602	495 (3.998)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.772	905	356	1.385	936	891 (2.274)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	1.507	2.942	1.555	23	2.870	9.107 (4.862)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	7.483	14.459	17.901	503	3.538	32.602 (85)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	3.321	343	229	3.708	(273)	1.530 (274)
PORTAL VILA JARDIM	100%	3.670	1.272	700	7.199	(2.957)	11.519 (5.871)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	9.916	18.522	23.825	459	4.153	34.044 1.694
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	13.534	2.900	13.422	662	2.349	28.603 (7.486)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	14.270	14.131	20.361	339	7.701	36.394 5.607
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	1.463	8.272	1.297	-	8.438	3.185 (3.750)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	28.164	6.187	12.825	5.123	16.402	64.634 13.917
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.419	2.254	3.745	590	339	22.583 (2.448)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.129	-	3.334	1.733	62	18 117
PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA	100%	9.611	4.956	11.961	1.568	1.038	44.312 1.468
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	21.177	11.633	21.004	7.843	3.963	25.307 1.400
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	9.259	-	13.611	(4.023)	(329)	1 (339)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	80	10	- (31)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	98	-	31	56	12	- (32)
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	15.148	1.575	7.770	7.136	1.816	10.202 1.815
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	9.004	4.021	10.140	300	2.584	18.378 (2.516)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	9.716	1.352	7.037	5.016	(985)	7.100 (1.518)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.422	19.602	15.443	489	16.092	59.322 12.269
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	6.467	8.975	14.258	463	720	34.120 (2.944)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA.	100%	8.380	12.644	12.315	361	8.349	33.683 4.401
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA.	100%	9.756	24.832	12.801	346	21.441	50.435 17.563
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA.	100%	10.428	14.479	8.826	440	15.642	55.464 13.147
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	12.031	10.561	10.595	326	11.671	49.249 11.661
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	16.454	1.774	10.913	2.773	4.542	23.775 4.541
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	11.039	5.051	10.291	1.609	4.190	18.288 4.189
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	2.577	1.369	190	3.206	551	1.985 551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	9.821	1.630	7.370	1.905	2.175	8.198 2.174
PORTAL BEGÔNIAS DO CAMPO	100%	9.153	1.422	3.370	6.275	934	2.845 931
Total		327.394	353.234	317.173	100.179	263.276	823.431 65.003

18 | IMOBILIZADO

Consolidado	Taxa anual	31.12.2020		Transfe- rências	Baixas	31.12.2021		Transfe- rências	Baixas	31.12.2022	
		Adições				Adições				Adições	
Custo											
Benfeitorias	20%	876	-	-	-	875	215	-	(1)		1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.624	180	-	-	1.804	70	-	-		1.874
Móveis e utensílios	10%	1.215	477	-	-	1.692	140	-	(3)		1.829
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(1)		362
Computadores	20%	2.006	241	-	-	2.247	97	-	(5)		2.339
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.708	4.325	(176)	17.865	-	2.159	(517)		19.507
Aeronave	10%	2.410	-	-	-	2.410	-	-	(1.300)		1.110
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.270	4.540	-	(5.355)	4.455	-	-	(1.668)		2.787
Estandes em construção		3.205	1.746	(4.325)	-	626	1.576	(2.159)	(12)		31
Total custo		28.977	8.892	-	(5.531)	32.337	2.098	-	(3.507)		30.928
Depreciação acumulada											
Benfeitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-		(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(277)	(145)	-	-	(422)	(160)	-	-		(582)
Móveis e utensílios	10%	(253)	(144)	-	-	(397)	(170)	-	-		(567)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-		(358)
Computadores	20%	(608)	(403)	-	-	(1.011)	(426)	-	-		(1.437)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.384)	-	27	(10.035)	(2.520)	-	480		(12.075)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263		(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.662)	(2.320)	-	2.412	(2.570)	(734)	-	1.011		(2.293)
Total depreciação acumulada		(9.431)	(8.872)	-	2.439	(15.864)	(4.322)	-	1.754		(18.432)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		19.546	20	-	(3.092)	16.473	(2.224)	-	(1.753)		12.496

Controladora	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Transfe- rências	Baixas	31.12.2021	Adições	Transfe- rências	Baixas	31.12.2022
Custo										
Benfeitorias	20%	875	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.421	138	-	-	1.559	48	-	(1)	1.606
Móveis e utensílios	10%	1.079	428	-	-	1.507	126	-	(1)	1.632
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(2)	361
Computadores	20%	1.965	233	-	-	2.198	42	-	(2)	2.238
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.502	4.325	-	17.835	58	2.100	(517)	19.476
Aeronave	10%	2.409	-	-	-	2.409	-	-	(1.300)	1.109
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.249	3.401	-	(5.235)	3.415	-	-	(1.339)	2.076
Estandes em construção		2.818	2.043	(4.325)	-	536	1.576	(2.100)	-	12
Total custo		28.187	7.745	-	(5.235)	30.697	2.065	-	(3.163)	29.599
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(246)	(139)	-	-	(385)	(147)	-	-	(532)
Móveis e utensílios	10%	(230)	(141)	-	-	(371)	(159)	-	-	(530)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
Computadores	20%	(595)	(400)	-	-	(995)	(420)	-	-	(1.415)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.379)	-	23	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.640)	(1.909)	-	2.390	(2.159)	(490)	-	837	(1.812)
Total depreciação acumulada		(9.342)	(8.444)	-	2.413	(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		18.845	(699)	-	(2.822)	15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

20.3. Garantias
Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado				
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Leasing	Total
	202.663	203.716	87.832	556	494.767
Quirografia	202.663	203.716	87.832	556	494.767
Total (*)	202.663	203.716	87.832	556	494.767

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos.

20.4. Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros: Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
Empréstimos e financiamentos e debêntures - financiamento à produção - Caixa + imóveis a pagar	< 0,40
Patrimônio Líquido	
Clientes por incorporação de imóveis + receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar	
Empréstimos - Caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar	> 1,60 ou < 0,00

- a) “Caixa” corresponde a todo o recurso financeiro aplicado pela BRZ. É composto pelas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa” e “Títulos e valores mobiliários” circulante e não circulante.
- b) Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- c) Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta “Imóveis a pagar” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- d) Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- e) Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- f) Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- g) Imóveis a comercializar correspondem ao valor apresentado na rubrica de “Estoques” da Nota Explicativa 14.
- h) Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

21 | FORNECEDORES

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Fornecedores nacionais	21.612	29.768	19.977	736	10.464	11.308
Custos provisionados por serviços prestados	-	3.203	8.922	-	-	7.799
Total de fornecedores - circulante	21.612	32.971	28.899	736	10.464	19.107

Atualmente, a Companhia possui operações de risco sacado firmadas junto ao banco Itaú, nas quais os títulos são disponibilizados para antecipação, sendo essa uma prelição do fornecedor detentor, que assume integralmente o deságio da operação, não havendo, portanto, ônus financeiro para a Companhia. Adicionalmente, a operação de risco sacado não implica em dilatação do prazo de pagamento ao fornecedor, conforme praticado pela Companhia no curso normal dos negócios. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em risco sacado antecipado pelos fornecedores era R\$450 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021).

22 | ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Adiantamento por recebimentos	338	125	78	273	113	76
Adiantamentos por permutas	18.349	42.682	30.384	-	-	8.779
Total Adiantamento de clientes - circulante	18.687	42.807	30.462	273	113	8.855

23 | IMÓVEIS A PAGAR

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Obrigações por compra de terrenos	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Total de imóveis a pagar	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Circulante	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111	23.830
Não circulante	24.938	8.562	24.660	15.242	-	-
	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830

24 | OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Salários e ordenados	1.942	1.935	-	956	-	-
Encargos sociais	1.382	1.650	1.682	526	781	1.521
Provisão de férias, 13º salário e encargos	6.143	5.381	6.321	3.206	2.725	5.789
Outros	966	860	577	176	406	411
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868	7.721

25 | PASSIVO FISCAL CORRENTE

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
RET Corrente	4.107	2.071	1.911	182	1.291	-
Imposto de renda (IRPJ)	199	333	950	28	5	925
Contribuição social (CSLL)	69	149	130	-	-	126
PIS e COFINS a recolher	149	71	41	149	71	41
Impostos Retidos de Terceiros	826	1.011	824	46	246	693
Passivo fiscal corrente (circulante)	5.350	3.635	3.856	251	504	3.076

26 | PASSIVOS E (ATIVOS) DIFERIDOS

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é o recebimento dos valores relacionados à incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
RET Diferido	10.594	5.147	3.188	1.980	(260)	1.530
PIS e COFINS diferidos	2.117	3.431	2.661	235	1.477	1.582
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(2.425)	538	632	(3.522)	(603)	(22)
Contribuição social diferida (CSLL)	(28)	548	492	(625)	(71)	150
Passivo fiscal diferido (não circulante)	10.258	9.664	6.973	(1.932)	543	3.240

27 | PROVISÃO PARA RISCOS

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, foram constituídas as provisões nos montantes a seguir:

	Reversões /			Reversões /			Saldo Final
	31.12.2020	Adições	31.12.2021	31.12.2021	Adições	31.12.2022	
Consolidado	Reapresentado		Reapresentado				
Cíveis	25	130	(16)	139	371	(35)	475
Trabalhistas	552	1.021	(82)	1.491	791	(580)	1.702
Tributárias	3.925	481	-	4.406	1.802	(400)	5.808
Total	4.502	1.632	(98)	6.036	2.964	(1.015)	7.985
Controladora							
Cíveis	25	85	(16)	94	301	(55)	340
Trabalhistas	378	893	(62)	1.209	283	(4)	1.488
Tributárias	3.925	-	-	3.925	524	(416)	4.033
Total	4.328	978	(78)	5.228	1.108	(475)	5.861
	Consolidado		Controladora		31.12.2021		Ações
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	
Natureza							
Cíveis	197	29	87	13	141	17	66
Trabalhistas	115	108	129	124	82	78	92
Tributárias	25	7	8	3	9	3	5
Total	337	144	224	140	232	98	163

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2021: R\$1.325). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

28 | PROVISÃO PARA GARANTIAS

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1% sobre o total de custos. Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Total de provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Circulante	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087	5.383
Não circulante	7.567	5.430	2.929	-	1.277	2.247
	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	9.149	11.741	3.364	7.544
Provisões	6.570	4.795	158	964
Reversões	(619)	(1.455)	(167)	(965)
Pagamentos	(3.642)	(5.932)	(2.269)	(4.179)
Saldo final	11.458	9.149	1.086	3.364

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

29 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO

29.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

31.12.2022 e 31.12.2021		
Ordinárias	%	
5.000	33,33%	
5.000	33,33%	
5.000	33,33%	
15.000	100,00%	

Eduarda de Campos Tolentino
JME Participações S/A
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.

Total

(a) A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.

29.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reservas de capital, exercer a 30% do capital social.

Retenção de lucros

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observado o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;

II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social; e

III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

29.3. Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Lucro básico e diluído por ação (a):		
Lucro líquido do período	20.895	24.834
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	1,39	1,66

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores do lucro. Consequentemente, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

29.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Dividendos a pagar	-	-
Dividendos pagos antecipadamente	13.085	5.416

30 | RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Receita por incorporação imobiliária	885.106	699.888	8.259	165.857
Receita por permuta	32.379	41.206	-	-
Receita por prestação de serviços	5.725	-	5.725	-
Receita por venda de terrenos	-	295	-	295
Receita por atualização monetária	6.017	5.949	291	3.215
Receita bruta total	929.227	747.338	14.275	169.367
Impostos sobre vendas	(18.260)	(15.539)	(332)	(4.166)
Distratos	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Ajuste a valor presente	(5.375)	(1.311)	591	(750)
Receita operacional líquida	869.092	716.330	12.848	161.570

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCP 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 4,17% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

30.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	1.111.831	950.416	6.573	162.976
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	880.985	726.936	6.573	162.976
Receita de Vendas apropriadas	917.485	741.094	8.259	165.857
Distratos - receitas estornadas	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	230.846	223.480	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(815.275)	(692.038)	(20.074)	(137.114)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Custos de construção incorridos	(659.091)	(547.623)	(25.696)	(135.169)
Encargos financeiros apropriados	(32.042)	(8.706)	472	(4.369)
Distratos - custo de construção	26.220	10.462	5.246	2.348
Distratos - encargos financeiros	1.275	166	(96)	76
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(151.637)	(146.337)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	79.209	77.143	-	-



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

32 | RESULTADO FINANCEIRO

Despesas financeiras

Juros pagos a fornecedores	(594)	(294)	(92)	(164)
Despesas bancárias	(1.473)	(1.183)	(661)	(791)
Juros e encargos sobre debêntures	(35.638)	(35.243)	(34.075)	(35.243)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.106)	(1.611)	(5.239)	(1.389)
Deságio na Cessão de Títulos	(452)	(5.277)	(63)	(3.393)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	(1.479)	(2.194)	(1.479)	(2.194)
Outras despesas financeiras	(867)	(517)	(610)	(381)
Total de despesas financeiras	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)

Receitas financeiras

Rendimentos de aplicações financeiras	32.125	20.010	24.515	17.248
Receitas de correção monetária (a)	8.058	13.124	5.826	9.852
Outras receitas financeiras	1.538	3.273	307	2.033

Total de receitas e despesas financeiras

Total de receitas e despesas financeiras	(8.888)	(9.912)	(11.571)	(14.422)

(a) Os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes possuem cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m. incidente sobre as parcelas vincendas após a entrega das chaves, ocasionando nas receitas de correção monetária disposas no resultado financeira.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$30.767 em 31 de dezembro de 2022, para o consolidado (R\$8.540 em 2021) e R\$376 em 31 de dezembro de 2022 (R\$4.293 em 2021), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

33 | IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Receita de incorporação imobiliária	869.092	716.330	12.848	161.570
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Despesa no resultado	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Corrente	(17.294)	(14.730)	(841)	(4.047)
Diferido	607	976	594	945
Total antes do imposto de renda e contribuição social	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Alíquota - IRPJ e CSLL	42.893	40.642	19.339	28.034
Despesa nominal	(14.584)	(13.818)	(6.575)	(9.532)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	297.607	243.389	4.470	56.535
Outras (adições) exclusões permanentes	(283.855)	(230.791)	3.908	(47.101)
Despesa no resultado	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(17.519)	(14.974)	1.556	(3.200)
Alíquota efetiva	40,8%	36,8%	(8,0%)	11,4%

(*) Aliquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12. O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

34 | INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região. Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22. Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

35 | GERENCIAMENTO DO CAPITAL, DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

35.1. Gerenciamento de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

O Grupo monitora o capital usando um índice de alavancagem representado pela 'dívida líquida', dividido pelo 'patrimônio líquido'. A dívida líquida é calculada como o saldo de empréstimos somando-se as obrigações a pagar por imóveis adquiridos (conforme apresentado no balanço patrimonial), menos caixa e equivalentes de caixa. O "patrimônio líquido" é composto pelo total do patrimônio líquido.

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de dezembro de 2022 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	494.767	535.157	290.496	291.838
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(163.681)	(303.563)	(118.373)	(177.698)
(-) Títulos e valores mobiliários	(246.783)	(121.777)	(170.994)	(70.195)
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	87.976	112.011	4.802	46.139
Total do Patrimônio Líquido	231.678	211.528	204.945	189.274
Índice de Alavancagem	0,38	0,53	0,02	0,24

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 20.

Categoria dos instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	233.578	225.049	55.534	103.302
- Clientes por incorporação de imóveis	213.243	186.862	46.527	68.873
- Caixa e bancos	20.335	38.187	9.007	34.429
Valor justo por meio do resultado - VJR	390.031	386.727	280.275	213.109
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	143.248	264.950	109.281	142.914
- Títulos e valores e mobiliários	246.783	121.777	170.994	70.195
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	594.174	631.051	310.181	314.413
- Empréstimos	494.767	535.157	290.496	291.838
- Fornecedores	21.612	32.971	736	10.464
- Imóveis a pagar	77.795	62.923	18.949	12.111
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.673	2.194	3.673	2.194
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194

35.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 35.2 (iii));
- Risco de liquidez (veja 35.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 35.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração do Grupo tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

Em 2020, foi implementado o departamento de Gestão de Riscos, responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco do Grupo, que o faz por meio de análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais de acompanhamento de performance e gerenciamento de risco.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 13.3.

iii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de o Grupo encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo busca manter o nível de seu "Caixa e equivalentes de caixa" e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	494.767	203.648	512	187.063
Fornecedores	21.612	21.612	-	-
Imóveis a pagar	77.795	8.805	44.052	6.276
31.12.2022	Total	2 meses ou menos	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	290.496	-	-	186.691
Fornecedores	736	736	-	-
Imóveis a pagar	18.949	618	3.089	11.459

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 20.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários "CRI", cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos do Grupo ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI ("Certificado de Depósito Interbancário"), IPCA ("Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo"), INCC ("Índice Nacional de Custo de Construção") e IGP-M ("Índice Geral de Preços de Mercado").

Parte dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa, Títulos e Valores Mobiliários, Clientes por Incorporação de Imóveis e Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Arrendamentos estão atrelados aos referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	25.910	-	-	44.477
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	43.283
Clientes por incorporação de imóveis	-	36.657	94.829	-
Total	25.910	36.657	94.829	87.760

	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	85.050	-	-	198.016
Total	85.050	-	-	198.016

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2022.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2022 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

	Cenário I: Provável			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	12,72%	3,77%	5,10%	6,26%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,93%	-1,68%	-4,30%	0,47%
Efeito financeiro estimado	550	(616)	(4.078)	(518)
Efeito financeiro total estimado				(4.662)

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

	Cenário II: Pessimista			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	15,90%	4,71%	6,38%	7,83%
Variação entre taxas para cada cenário	2,25%	-0,74%	-3,02%	2,04%
Efeito financeiro estimado	(1.331)	(271)	(2.864)	(2.249)
Efeito financeiro total estimado				(6.715)

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

	Cenário III: Otímista			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	9,54%	2,83%	3,83%	4,70%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,11%	-2,62%	-5,57%	-1,09%
Efeito financeiro estimado	2.431	(960)	(5.282)	1.202
Efeito financeiro total estimado				(2.610)

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

	Cenário IV: Pessimista (50%)			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	19,08%	5,66%	7,65%	9,39%
Variação entre taxas para cada cenário	5,43%	0,21%	-1,75%	3,60%
Efeito financeiro estimado	(3.211)	77	(1.650)	(3.969)
Efeito financeiro total estimado				(8.763)

Cenário V: Otímista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

	Cenário V: Otímista (50%)			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	6,36%	1,89%	2,55%	3,13%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,29%	-3,56%	-6,85%	-2,66%
Efeito financeiro estimado	4.311	(1.305)	(6.496)	2.933
Efeito financeiro total estimado				(557)

36 | SEGUROS

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de dezembro de 2022, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

Modalidade	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro Infra não Incidente	Garante a execução dos serviços de rede não incidentes de água e esgoto, que atenderão ao projeto de construção dos empreendimentos.	21.861
Risco de engenharia, término de obras e pós entrega	Garante durante o período de construção do empreendimento indenização decorrentes de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local, objeto do seguro. Seguro garantia de entrega de obra (S GEO) garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e contratada de um construtor substituto para conclusão da obra.	2.053.097



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 2, 7.1 e 30, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ênfase - Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 9, em decorrência da correção de erros referentes ao registro de determinados ativos, passivos e valores relacionados à participação de acionistas minoritários, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive essas divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 12 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O
Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



SELEÇÃO DE PACIENTES ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

- Endodontia (canal)
- Ortodontia (aparelhos)
- Implantodontia (implantes)

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br



Este documento foi assinado digitalmente e eletronicamente por EDIMINAS S/A EDITORA GRÁFICA INDUSTRIAL MG, titular do JORNAL HOJE EM DIA. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/VerificadorAssinaturas/Verificador> e utilize o código 1D22-9AC8-BD1B-E3AA.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/439.582-6	MGE2300487856	24/07/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGO 28/04/2023 (1898926)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 726

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 31/34



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES S/A, de NIRE 3130012560-2 e protocolado sob o número 23/439.582-6 em 26/07/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10733026, em 09/08/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Zulene Figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO

Belo Horizonte, quarta-feira, 09 de agosto de 2023



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/validarDocumentos.jsf) informando o número do protocolo 23/439.582-6.

Página 1 de 2





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governador do Estado de Minas Gerais
Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais
Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL



Documento assinado eletronicamente por Zulene Figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 09/08/2023, às 12:35 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](http://portal.de.servicos.da.jucemg) informando o número do protocolo 23/439.582-6.

Página 2 de 2



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGO 28/04/2023 (1898926)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 728

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 33/34



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. quarta-feira, 09 de agosto de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10733026 em 09/08/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 234395826 - 26/07/2023. Autenticação: 79BA28A449B2B3F59DE95B30B0378764FB06F78. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/439.582-6 e o código de segurança J9yh Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGO 28/04/2023 (1898926)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 729

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 34/34

BRZ Empreendimentos e Construções S.A.



Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2022



EMPREENDIMENTOS

CONTEÚDO:

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	1
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	16
BALANÇOS PATRIMONIAIS.....	22
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	23
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE	24
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	25
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA	26
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	27
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	28



Release 4T22



EMPREENDIMENTOS

Mensagem da Administração

O ano de 2022 foi um período de muitos desafios e também de significativas evoluções operacionais, mesmo em um momento no qual o mercado sofre volatilidade nos preços dos insumos devido à forte pressão inflacionária que vivemos nesse período (INCC +9,40% em 12 meses) e devido à instabilidade política no país. Mesmo diante desse cenário, a companhia lançou 8 empreendimentos, totalizando 2.778 unidades, assinou a demanda mínima em 8 empreendimentos e entregou 12 empreendimentos, somando 3.836 unidades em 2022.

A companhia atingiu o recorde no volume de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas, reforçando a resiliência do time comercial.


2.778
**unidades lançadas
em 2022**

3.836
**Unidades
entregues em 2022**


Buscando a melhoria contínua nos nossos processos, em agosto de 2022 foi realizado o *Go Live* do CRM (*Customer Relationship Management*) fornecido pela SAP, projeto que teve uma duração de 2 anos e que é uma transformação digital para Companhia.

A ferramenta potencializa nossa forma de relacionar com os clientes, integrando todas as informações, auxiliando a entender todas as suas necessidades e comportamentos, desde o momento em que ele entra em nossos *stands* de vendas até o momento de entrega das chaves e também em todo os processos de pós venda.

Em reconhecimento à excelência da técnica empregada em seus empreendimentos, a BRZ recebeu em setembro de 2022, a renovação da certificação NDT nível 1, mantendo nível máximo de desempenho desde a criação do certificado em fevereiro de 2021.

O Nível de Desempenho Técnico (NDT) é o nome que se dá a uma certificação que foi desenvolvida pela CEF para apurar a performance das construtoras e incorporadoras, não apenas em relação ao atendimento das Normas Técnicas vigentes e às obras isoladamente, mas também a adoção das melhores práticas e tecnologias de mercados em todo o ciclo dos empreendimentos.

Assim, na análise da CEF, são avaliadas as certificações da empresa, as características dos projetos, as técnicas adotadas nos processos construtivos, as tecnologias utilizadas nos controles das obras e o suporte fornecido à gestão financeira dos clientes.





PORTAL MONTANHAS DE SALERNO

Buscando sempre a inovação, a BRZ foi pioneira na utilização do metaverso para comemoração do seu 100º lançamento, empreendimento localizado em Hortolândia/SP, o Portal Montanhas de Salerno em novembro de 2022.

Este é primeiro lançamento imobiliário do Brasil a ocorrer no metaverso,

em parceria com a Housi, empresa que oferece moradia sob demanda para moradores que desejam um aluguel flexível e 100% online, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.

O metaverso é uma espécie de nova camada da realidade que integra os mundos real e virtual. Na prática, é um ambiente virtual imersivo construído por meio de diversas tecnologias, como realidade virtual, realidade aumentada e hologramas.

Nesse universo, que ainda não é real em sua totalidade, as pessoas poderiam interagir umas com as outras, trabalhar, estudar e ter uma vida social por meio de seus avatares (bonecos virtuais customizados) 3D. Ou seja, o objetivo é que pessoas não sejam apenas observadores do virtual, mas façam parte dele.

H O U S I



Indicadores operacionais

Lançamentos

No 4T22 foram lançados R\$ 277 milhões em VGV, com 1.286 novas unidades disponíveis para venda, que somadas aos lançamentos do ano, representaram um resultado 2.778 unidades no ano de 2022. A diminuição do número de lançamentos reflete a estratégia da companhia na retomada de sua geração de caixa.

A BRZ mantém sua presença nas cidades do interior paulista, com destaque para o empreendimento Portal Vale das Pérolas, em Sumaré, que totaliza mais de R\$ 100 milhões em VGV.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
VGV (em R\$ milhões)	277	196	51	41,0% ●	438,1% ●	632	1.170	-46,0% ●
Número de Unidades	1.286	776	200	65,7% ●	543,0% ●	2.778	5.560	-50,0% ●
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	48	51	55	-5,6% ●	-12,1% ●	51	54	-5,8% ●
Área útil (m² mil)	144	82	35	74,9% ●	310,7% ●	311	625	-50,3% ●
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	187	253	257	-26,0% ●	-27,2% ●	221	224	-1,3% ●
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	5	5	-21,6% ●	-17,3% ●	4	4	4,7% ●
Minas Gerais (% de unidades)	39%	0%	0%	38,7 p.p. ●	38,7 p.p.	35%	14,6%	20,1 p.p. ●
São Paulo (% de unidades)	61%	100%	0%	-38,7 p.p. ●	61,3 p.p. ●	65%	50,3%	15,0 p.p. ●
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	0%	100%	0,0 p.p. ●	-100,0 p.p. ●	0%	35,1%	-35,1 p.p. ●
Número de Empreendimentos	4	2	1	100,0% ●	300,0% ●	8	18	-55,6% ●

Lançamentos – por mês

Mar/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Out/22	Nov/22	Dez/22

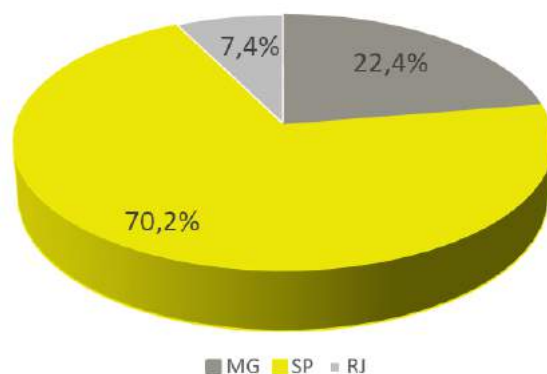


Vendas brutas

No ano de 2022 registramos o número de 4.859 unidades brutas vendidas, com R\$ 936 milhões em VGV, registrando um aumento de 21,7% a/a e 40,48% t/t. Houve um grande aumento na velocidade de vendas do ano, registrando uma alta de 0,5 p.p. comparando com o ano anterior.

Mesmo com todos os desafios impostos pela instabilidade política no país, aumentamos nossa presença no mercado do interior paulista. Intensificamos nossa atuação no segmento de SBPE, adequação às faixas superiores do Programa Casa Verde e Amarela. Seguimos investindo na plataforma online de vendas, garantindo assim a manutenção dos resultados da Companhia.

Vendas por estado



	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
Vendas (em R\$ milhões)	279	260	198	7,5%	40,8%	936	770	21,7%
Número de Unidades	1.432	1.342	973	6,7%	47,2%	4.859	3.964	22,6%
MG	22,4%	17,1%	18,8%	5,3 p.p.	3,6 p.p.	17,9%	21,3%	-0,2 p.p.
SP	70,2%	75,0%	66,6%	-4,9 p.p.	3,6 p.p.	73,8%	63,7%	0,2 p.p.
RJ	7,4%	7,8%	14,6%	-0,4 p.p.	-7,2 p.p.	8,3%	14,9%	-0,4 p.p.
VSO - vendas brutas	39,4%	49,6%	19,7%	-10,3 p.p.	19,7 p.p.	71,8%	48,1%	0,5 p.p.
VSO - vendas líquidas	35,9%	44,9%	16,1%	-9,0 p.p.	19,8 p.p.	65,3%	43,1%	0,5 p.p.

Vendas Líquidas

O ano de 2022 foi o ano em que a Companhia atingiu o número recorde de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas. No período tivemos uma grande redução no volume de distratos que variou -30,2% a/a, e, em relação ao VGV -20,6% t/t.

Tivemos R\$ 255 milhões em VGV líquido vendido no trimestre e R\$ 875 milhões em VGV líquido vendido no ano, apresentando um aumento de 26,4% a/a.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	279	260	198	7,5%	●	40,8%	●	936	770	21,7%	●
Distratos (Valor de Contrato em R\$ milhões)	24	26	36	-8,8%	●	-35,2%	●	61	77	-20,6%	●
Distrato / Vendas	8,5%	10,0%	18,4%	-1,5 p.p	●	-9,9 p.p	●	6,6%	10,0%	-0,3 p.p	●
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	255	234	162	9,3%	●	57,9%	●	875	692	26,4%	●

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Unidades Vendidas Brutas (unid.)	1.432	1.342	973	6,7%	●	47,2%	●	4.859	4.944	-1,7%	●
Unidades Distratadas (Unid.)	126	128	178	-1,6%	●	-29,2%	●	444	636	-30,2%	●
Distrato / Vendas	8,8%	9,5%	18,3%	-0,7 p.p	●	-9,5 p.p	●	9,1%	12,9%	-0,3 p.p	●
Unidades Vendas Líquidas (Unid.)	1.306	1.214	795	7,6%	●	64,3%	●	4.415	4.308	2,5%	●

Repasse

O resultado do trimestre mostra um aumento de 13,1% T/T – R\$ 243 milhões - quanto no número de contratos, que totalizaram 1.250, apresentando aumento de 13,1% T/T. No trimestre, 4 empreendimentos fizeram o primeiro repasse de unidades, sendo viabilizados junto à CEF. Contribuem para este resultado a avaliação de crédito e o acompanhamento constante do status do cliente junto à CEF, além da centralização dos processos junto à Superintendência Executiva Corporate.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
VG (R\$ milhões)	243	215	221	13,1%	●	10,2%	●	759	793	-4,5%	●
Contratos	1.250	1.105	998	13,1%	●	25,3%	●	3.923	4.002	-2,0%	●

Demandas mínimas assinadas

Abr/22	Set/22		Nov/22		Dez/22		
 PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	 PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	 PORTAL RECANTO DAS ROSAS	 PORTAL PARQUE DE SEVILHA	 PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	 PORTAL VILA DAS FLORES	 PORTAL JARDINS DE GILLY	 PORTAL MONTANHAS DE SALERNO

Produção

No ano de 2022, a Companhia realizou a entrega de 3.836 unidades, o que representou uma alta de 28,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Entretanto o nível de produção ano de 2022 apresentou uma queda em comparação ao ano anterior, principalmente devido ao grande volume de unidades concluídas e entregues. Mesmo com os desafios impostos com relação aos custos dos insumos e as variantes da pandemia de Covid-19, seguimos entregando empreendimento com qualidade *premium* e antes do prazo contratado junto a CEF.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Unidades em Produção	6.974	8.364	8.208	-16,6%	●	-15,0%	●	6.974	8.208	-15,0%	●
Unidades Concluídas	1.860	1.476	696	26,0%	●	167,2%	●	4.388	2.466	77,9%	●
Unidades Entregues	1.264	1.528	616	-17,3%	●	105,2%	●	3.836	2.978	28,8%	●

Empreendimentos entregues

Jan/22	Mar/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
 PORTAL QUINTA DAS SAPUCAIAS	 PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	 PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	 PORTAL JARDIM DAS PETÚLIAS	 PORTAL VEREDAS DO CAMPO	 PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	 PORTAL VILA JARDIM
	 PORTAL RECANTO DAS ALPINAS		 PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	 PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	 PORTAL MIRANTE DA COLINA	 VILA DAS ANDORINHAS

Landbank

Devido ao volume de lançamentos que tivemos no ano e aos distratos de alguns terrenos que não se mostraram viáveis aos nossos empreendimentos, houve uma redução no potencial número de VGV na casa de -17,3%.

	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Landbank (em R\$ bilhões)	4	4	5	-7,8%	●	-17,3%	●	4	5	-17,3%	●
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	299	230	335	30,2%	●	-10,6%	●	1.389	1.308	6,2%	●
Número de Unidades	20.031	21.632	25.008	-7,4%	●	-19,9%	●	20.031	25.008	-19,9%	●
Área útil (m² mil)	1.018	1.100	1.285	-7,5%	●	-20,8%	●	1.018	1.285	-20,8%	●
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	188	189	182	-0,5%	●	3,2%	●	188	182	3,2%	●
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	4	4	-0,4%	●	4,3%	●	4	4	4,3%	●

Indicadores financeiros

Desempenho financeiro

Valores expressos em milhares de reais	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Receita Operacional Líquida	215.800	224.892	202.432	-4,0%	●	6,6%	●	869.092	716.330	21,3%	●
Custo Financeiro alocado ao CMV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	●	-141,0%	●	(30.767)	(8.540)	260,3%	●
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	●	5,6%	●	205.454	170.629	20,4%	●
%Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	●	-0,2 p.p	●	23,6%	23,8%	-0,2 p.p	●
Despesas comerciais	(20.925)	(20.939)	(20.939)	-0,1%	●	-0,1%	●	(77.012)	(60.727)	26,8%	●
Despesas comerciais / ROL	9,7%	9,3%	10,3%	38,6%	●	-64,7%	●	8,9%	8,5%	38,4%	●
Despesas gerais e administrativas	(14.075)	(13.941)	(6.894)	1,0%	●	104,2%	●	(55.444)	(44.569)	24,4%	●
Despesas G&A / ROL	6,5%	6,2%	3,4%	32,3%	●	311,7%	●	6,4%	6,2%	15,8%	●
EBITDA	(7.710)	34.777	24.392	-122,2%	●	-124,6%	●	86.620	68.000	27,4%	●
Margem EBITDA	-3,6%	15,5%	12,0%	-19,0 p.p	●	-19,1 p.p	●	10,0%	9,5%	0,5 p.p	●
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15.515)	5.693	26.219	-372,5%	●	-561,2%	●	25.374	47.705	-1,1%	●
% Margem Lucro Líquida	-7,2%	2,5%	1,7%	-9,7 p.p	●	-8,9 p.p	●	2,9%	3,6%	-0,7 p.p	●

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Em 2022, alcançamos R\$869,1 milhões de Receita Operacional Líquida, representando um crescimento de 21,3% comparando com o mesmo período do ano anterior. O aumento é decorrente do volume de vendas e do número de obras ativas no referido ano.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Receita Operacional Líquida Total	215.800	224.892	202.432	-4,0%	●	6,6%	●	869.092	716.330	21,3%	●
Custo dos imóveis vendidos	(173.463)	(173.709)	(162.322)	-0,1%	●	6,9%	●	(663.638)	(545.701)	21,6%	●
Lucro Bruto	42.337	51.183	40.110	-17,3%	●	5,6%	●	205.454	170.629	20,4%	●
Margem Bruta	19,6%	22,8%	19,8%	-3,1 p.p	●	-0,2 p.p	●	23,6%	23,8%	-0,2 p.p	●

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	●	-141,0%	●	(30.767)	(8.540)	260,3%	●
% da Receita Líquida	-1,5%	8,6%	4,0%	-1011,2%	●	-549,1%	●	3,5%	1,2%	234,8%	●
Lucro Bruto com juros	42.337	51.183	40.110	-17,3%	●	5,6%	●	205.454	170.629	20,4%	●
Lucro Bruto ex. juros	39.048	70.497	48.140	-44,6%	●	-18,9%	●	236.221	179.169	31,8%	●
Margem Bruta ex. juros (%)	18,1%	31,3%	23,8%	-13,3 p.p	●	-5,7 p.p	●	27,2%	25,0%	2,2 p.p	●

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

A Companhia, a fim de conseguir alcançar um maior volume de vendas, investiu, em 2022, em novas estratégias de marketing, o que ocasionou no aumento de 26,8% nos saldos, quando comparado ao exercício anterior. Quando comparadas à Receita Operacional Líquida, as despesas comerciais mostram um aumento de 0,4 p.p.

Já o aumento das despesas gerais e administrativas está relacionado à melhoria dos processos de governança e tecnologia da Companhia, com contratações pontuais que garantem o crescimento e competitividade de forma segura e eficaz. Nesse sentido, houve o aumento de 24,4% das despesas administrativas, que ainda está em linha com o aumento das receitas incorridas no exercício.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Despesas comerciais	(20.925)	(20.939)	(20.939)	-0,1%	●	-0,1%	●	(77.012)	(60.727)	26,8%	●
Despesas comerciais / ROL	9,7%	9,3%	10,3%	0,4 p.p	●	-0,6 p.p	●	8,9%	8,5%	0,4 p.p	●
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7,5%	8,1%	10,6%	-0,6 p.p	●	-3,1 p.p	●	8,2%	7,9%	0,3 p.p	●
Despesas gerais e administrativas	(14.075)	(13.941)	(6.894)	1,0%	●	104,2%	●	(55.444)	(44.569)	24,4%	●
Despesas G&A / ROL	6,5%	6,2%	3,4%	0,3 p.p	●	3,1 p.p	●	6,4%	6,2%	0,2 p.p	●
Despesas G&A / Vendas contratadas	5,0%	5,4%	3,5%	-0,3 p.p	●	1,6 p.p	●	5,9%	5,8%	0,1 p.p	●

Resultado Financeiro

As despesas financeiras se apresentaram em linha, quando comparadas com o exercício anterior. Já as receitas financeiras apresentaram aumento de 14,6%, decorrente da correção monetária dos recebíveis da Companhia, bem como da melhora da qualidade da carteira de aplicações financeiras.

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Despesas financeiras	(15.914)	(9.443)	(12.411)	68,5%	●	28,2%	●	(50.609)	(46.319)	9,3%	●
Receitas financeiras	7.527	7.170	14.783	5,0%	●	-49,1%	●	41.721	36.407	14,6%	●
Total	(8.387)	(2.273)	2.372	269,0%	●	-453,6%	●	(8.888)	(9.912)	-10,3%	●

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Resultado financeiro	(7.215)	(2.273)	2.372	217,4%	●	-404,2%	●	(8.888)	(9.912)	-10,3%	●
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.289	(19.314)	(8.030)	-117,0%	●	-141,0%	●	(30.767)	(8.540)	260,3%	●
Total ajustado	(3.926)	(21.587)	(5.658)	-81,8%	●	540,3%	●	(39.655)	(18.452)	114,9%	●

EBITDA

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Lucro antes dos impostos	(12.889)	10.536	7.484	-222,3%		-272,2%		42.893	40.642	5,5%	
Depreciações e Amortizações	81	2.654	7.928	-96,9%		-99,0%		4.072	8.906	-54,3%	
Resultado Financeiro	8.387	2.273	(2.372)	269,0%		253,6%		8.888	9.912	-10,3%	
Encargos financeiros incluídos no CIV	(3.289)	19.314	8.030	-117,0%		-141,0%		30.767	8.540	260,3%	
EBITDA	(7.710)	34.777	21.070	-122,2%		-139,9%		86.620	68.000	27,4%	
Margem EBITDA	-3,6%	15,5%	10,4%	-19,0 p.p		-13,1 p.p		10,0%	9,5%	0,5 p.p	

Lucro Líquido

(em R\$ Milhares)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22		Var. 4T22 x 4T21		2022	2021	Var. 2022 x 2021	
Lucro (Prejuízo) Líquido	(15.515)	5.693	3.364	-372,5%		-561,2%		25.374	25.668	-1,1%	
Margem Líquida	-7,2%	2,5%	1,7%	-9,7 p.p		-8,9 p.p		2,9%	3,6%	-0,7 p.p	

Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.

Landbank – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.

SEC – Superintendência Executiva Corporate

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 2, 7.1 e 30, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ênfase – Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 9, em decorrência da correção de erros referentes ao registro de determinados ativos, passivos e valores relacionados à participação de acionistas minoritários, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive essas divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 12 de maio de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Notas	Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	10	163.681	303.563	254.298	118.373	177.698	196.055
Títulos e valores mobiliários	11	86.658	94.752	43.511	10.869	43.170	43.511
Clientes por incorporação de imóveis	13	120.132	108.465	88.507	23.679	31.716	68.765
Estoques	14	107.635	226.840	137.791	4.627	15.609	73.991
Créditos com partes relacionadas	15.2	39.887	33.602	32.290	-	-	-
Tributos a recuperar		5.256	4.614	2.191	3.230	4.191	2.078
Despesas antecipadas		6.371	11.949	9.090	146	4.519	5.961
Adiantamento de dividendos	29	13.085	5.416	-	13.085	5.416	-
Outros ativos		2.619	2.352	2.542	2.460	2.107	2.366
Total do ativo circulante		545.324	791.553	570.220	176.469	284.426	392.727
NÃO CIRCULANTE							
Títulos e valores mobiliários	11	160.125	27.025	318	160.125	27.025	318
Clientes por incorporação de imóveis	13	93.111	78.397	68.348	22.848	37.157	51.673
Estoques	14	11.555	3.373	10.195	11.555	3.373	9.880
Ativo Fiscal Diferido	26	4.365	2.037	1.333	4.365	2.037	1.333
Outros créditos a receber	16	56.362	-	-	56.362	-	-
Outros ativos		4.133	1.848	1.315	1.247	1.319	816
Total do realizável a longo prazo		329.651	112.680	81.509	256.502	70.911	64.020
Investimentos em controladas	17	-	-	-	236.543	191.920	87.460
Imobilizado	18	12.496	16.473	19.546	11.874	15.324	18.845
Intangível	19	10.590	7.221	1.172	10.590	7.221	1.172
Total do ativo não circulante		352.737	136.374	102.227	515.509	285.376	171.497
TOTAL DO ATIVO		898.061	927.927	672.447	691.978	569.802	564.224
	Notas	Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
PASSIVO CIRCULANTE							
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	20	204.228	347.043	239.786	-	103.724	210.132
Fornecedores	21	21.612	32.971	28.899	736	10.464	19.107
Adiantamento de clientes	22	18.687	42.807	30.462	273	113	8.855
Imóveis a pagar	23	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111	23.830
Obrigações sociais e trabalhistas	24	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868	7.721
Passivo fiscal corrente	25	5.350	3.635	3.856	251	504	3.076
Débitos com partes relacionadas	15.2	-	-	-	159.367	47.264	14.138
Provisão para garantias	28	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087	5.383
Dividendos propostos	29	-	-	15.222	-	-	15.222
Total do passivo circulante		317.058	494.362	365.086	169.328	181.135	307.464
NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	20	290.539	188.114	75.206	290.496	188.114	75.274
Instrumentos Financeiros Derivativos	12	3.673	2.194	-	3.673	2.194	-
Imóveis a pagar	23	24.938	8.562	24.660	15.242	-	-
Passivo fiscal diferido	26	14.623	11.701	8.306	2.433	2.580	4.573
Provisão para riscos	27	7.985	6.036	4.502	5.861	5.228	4.328
Provisão para garantias	28	7.567	5.430	2.929	-	1.277	2.247
Total do passivo não circulante		349.325	222.037	115.603	317.705	199.393	86.422
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	29	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros		189.945	174.274	155.338	189.945	174.274	155.338
		204.945	189.274	170.338	204.945	189.274	170.338
Participações não controladores		26.733	22.254	21.420			
Total do patrimônio líquido		231.678	211.528	191.758	204.945	189.274	170.338
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		898.061	927.927	672.447	691.978	569.802	564.224

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Notas	Consolidado		Controladora	
		01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
		Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	30	869.092	716.330	12.848	161.570
Custo imóveis vendidos	31	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Lucro bruto		205.454	170.629	(7.226)	24.456
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	31	(55.444)	(44.569)	(29.627)	(27.924)
Despesas comerciais	31	(77.012)	(60.727)	(14.861)	(35.614)
Resultado de equivalência patrimonial	17	-	-	100.189	94.320
Perda estimada na realização de créditos	13	(7.969)	(8.562)	(5.722)	(6.680)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas		(13.248)	(6.217)	(11.843)	(6.102)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		51.781	50.554	30.910	42.456
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	32	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)
Receitas financeiras	32	41.721	36.407	30.648	29.133
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		42.893	40.642	19.339	28.034
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	33	(18.126)	(15.950)	962	(4.145)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	33	607	976	594	945
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		25.374	25.668	20.895	24.834
Lucro atribuível a:					
Sócios controladores		20.895	24.834		
Sócios não controladores		4.479	834		
		25.374	25.668		
Lucro líquido por ação (em R\$)					
Básico e diluído		1,39	1,66		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a	01.01.2021 a	01.01.2022 a	01.01.2021 a
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Lucro líquido do período	25.374	25.668	20.895	24.834
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO	25.374	25.668	20.895	24.834
Resultado abrangente atribuível a:				
Sócios controladores	20.895	24.834		
Sócios não controladores	4.479	834		
	25.374	25.668		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas				Participações de não controladores	Total
	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total		
Saldos em 01 de janeiro de 2021 - reapresentado	15.000	155.338	-	170.338	21.420	191.758
Lucro líquido do período	-	-	24.834	24.834	834	25.668
Destinação do lucro:						
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(5.898)	(5.898)	-	(5.898)
Retenção de lucros	-	18.936	(18.936)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021 - reapresentado	15.000	174.274	-	189.274	22.254	211.528
Saldos em 01 de janeiro de 2022	15.000	174.274	-	189.274	22.254	211.528
Lucro líquido do período	-	-	20.895	20.895	4.479	25.374
Destinação do lucro:						
Dividendos mínimos obrigatórios		-	(5.224)	(5.224)	-	(5.224)
Retenção de lucros		15.671	(15.671)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	15.000	189.945	-	204.945	26.733	231.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.893	40.642	19.339	28.034
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	5.069	9.935	4.199	9.507
Valor residual do imobilizado / intangível	1.753	3.104	2.063	2.834
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	(100.189)	(94.320)
Resultado financeiro	76.511	45.394	38.938	40.925
Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas	5.951	3.340	(9)	(1)
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	7.969	8.562	5.722	6.680
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	1.479	2.194	1.479	2.194
Ajuste a valor presente	4.488	1.311	(591)	750
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	1.949	1.535	633	900
Lucro líquido ajustado do período	148.062	116.017	(28.416)	(2.497)
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
(Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis	(39.725)	(39.880)	17.215	44.135
(Aumento) redução de Estoques	112.376	(80.347)	2.809	64.984
(Aumento) redução de Outros ativos	(53.979)	(5.626)	5.053	(915)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Aumento (redução) de Fornecedores	(11.359)	4.072	(9.728)	(8.643)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	607	1.246	(960)	(2.853)
Aumento (redução) de Obrigações fiscais	(2.706)	-	11.332	2.741
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes	(24.120)	12.345	160	(8.742)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(6.285)	(1.312)	112.103	33.126
Aumento (redução) de Imóveis a pagar	15.759	8.797	6.838	(11.719)
Aumento (redução) de Outros passivos	(3.642)	(5.936)	(2.269)	(4.265)
Juros pagos	(92.122)	(24.964)	(39.971)	(19.714)
Impostos pagos	(12.504)	(12.504)	(12.504)	(11.210)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	30.362	(28.092)	61.662	74.428
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.213)	(16.015)	(6.181)	(14.869)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	(18.693)	(11.058)
Amortizações/dividendos recebidos de controladas	-	-	17.897	918
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	(125.006)	(77.948)	(100.799)	(26.366)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(131.219)	(93.963)	(107.776)	(51.375)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Novos Empréstimos	341.344	515.268	89.055	203.889
Pagamento de empréstimos	(367.476)	(317.412)	(89.373)	(218.763)
Lucros distribuídos	(12.893)	(26.536)	(12.893)	(26.536)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(39.025)	171.320	(13.211)	(41.410)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
	(139.882)	49.265	(59.325)	(18.357)
Composto por:				
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	303.563	254.298	177.698	196.055
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	163.681	303.563	118.373	177.698
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(139.882)	49.265	(59.325)	(18.357)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
1. RECEITAS	889.825	740.120	13.893	171.241
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	887.352	732.260	12.880	166.036
1.2. Outras receitas	10.442	16.422	6.735	11.885
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	(7.969)	(8.562)	(5.722)	(6.680)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(655.535)	(509.687)	(35.817)	(126.025)
2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(397.540)	(279.087)	-	(26.852)
2.2. Serviços de terceiros e outros	(205.453)	(210.968)	(32.666)	(84.815)
2.4. Outras	(52.542)	(19.632)	(3.151)	(14.358)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)	234.290	230.433	(21.924)	45.216
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(5.069)	(9.935)	(4.199)	(9.507)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)	229.221	220.498	(26.123)	35.709
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	32.125	20.010	124.704	111.568
6.1. Resultado de equivalência patrimonial	-	-	100.189	94.320
6.2. Receitas de aplicações financeiras	32.125	20.010	24.515	17.248
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	261.346	240.508	98.581	147.277
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(261.346)	(240.508)	(98.581)	(147.277)
8.1 PESSOAL	(74.115)	(81.343)	(28.154)	(48.604)
8.1.1 Remuneração direta	(52.609)	(59.686)	(22.214)	(38.973)
8.1.2 Benefícios	(16.878)	(17.442)	(3.950)	(7.053)
8.1.3 FGTS	(4.628)	(4.215)	(1.990)	(2.578)
8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(51.754)	(55.441)	(7.091)	(19.708)
8.2.1 Federais	(49.420)	(43.206)	(4.780)	(15.657)
8.2.3 Municipais	(2.334)	(12.235)	(2.311)	(4.051)
8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	(110.103)	(78.056)	(42.441)	(54.131)
8.3.1 Aluguéis	(32.416)	(26.860)	(3.065)	(9.478)
8.3.2 Juros	(77.687)	(51.196)	(39.376)	(44.653)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	(25.374)	(25.668)	(20.895)	(24.834)
8.4.1 Lucros distribuídos	(5.224)	(5.898)	(5.224)	(5.898)
8.4.2 Lucros retidos	(20.150)	(19.770)	(15.671)	(35.942)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “Companhia” ou “Grupo”) é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela (“CVA”) do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264 mil, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, se destacando pelo seu forte crescimento ao longo dos últimos anos.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), e por Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 17.

Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“*International Financial Reporting Standards* - IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de maio de 2023. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3. Moeda funcional e de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4. Uso de julgamentos e estimativas

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente, exceto quando o impacto nos períodos retrospectivos seja relevante nos saldos registrados.

4.1. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa.
- Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 27: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 28: provisão para garantia.

5. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O Custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

6. Base de consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

6.1. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta, ou tem direito sobre os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

6.2. Participação de não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

6.3. Investimento em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas.

6.4. Transações eliminadas na consolidação

Saldo e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

7. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

7.1. Reconhecimento da receita:

O Grupo adotou o CPC 47(IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47(IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à população de baixa e média renda, o cliente assina “instrumento particular de compra e venda” do imóvel ainda na planta com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima).

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de Mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição Financeira	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição Financeira	Comprador e Instituição Financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento pelo cliente, a Instituição Financeira poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Dessa forma, em consonância com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (*Percentage of Completion*) por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas.

Nesse sentido, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

- ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando:

- (i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;
- (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;
- (iii) o contrato possuir substância comercial; e,
- (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos “convencionais”, os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.2. Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos

7.4. Ajuste a valor presente.

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.5. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

7.6. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

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 2022 e 2021 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Passivos financeiros

O Grupo baixa um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo também baixa um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Na baixa de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

7.7. Redução ao valor recuperável*(i) Ativos financeiros não derivativos**Instrumentos financeiros e ativos contratuais*

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplemento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.8. Estoques

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplimento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2022 e 2021, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9. Imobilizado*Reconhecimento e mensuração*

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil do Grupo. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.11. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

7.12. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos ("impostos diferidos") são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no "CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro", sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.13. Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.14. Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.15. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "empréstimos e financiamentos" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

O Grupo optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo. O Grupo reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

7.16. ICPC 22 – Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (IFRIC 23 – UNCERTAINTY OVER INCOME Tax Treatments):

Está interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deverá reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando está interpretação. A Administração da companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro, acessando seus consultores legais internos e externos a fim de identificar esses tratamentos, assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a companhia a riscos materialmente prováveis de perda. Ao concluir esses estudos, a Administração da companhia avaliou que nenhuma das posições relevantes adotadas pela companhia sofreu alteração quanto ao julgamento da probabilidade de perdas geradas por eventuais questionamentos por parte das autoridades tributárias.

7.17. Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros.

7.18. Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que sua liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução, sem qualquer ônus para o grupo, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Estas condições abrangem, principalmente, a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

8. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

8.1 IFRS 17 – Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 – Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

8.2. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante e não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

9. Reapresentação dos Valores Correspondentes

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e realizou correções de erros e ajustes que resultaram na reapresentação dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e saldos de abertura em 1º de janeiro de 2021 conforme descritos a seguir:

9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa vs. TVM

A Companhia identificou valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição, ainda bloqueados, porém classificados como “Caixa e equivalentes de caixa”. Visto que os valores não possuem possibilidade de resgate imediato, estes deveriam ser apresentados como “Títulos e valores mobiliários”. Não foram observados impactos em 1º de janeiro de 2021 e em 31 de dezembro de 2021 o saldo reclassificado foi de R\$51.582.

9.2. Adiantamento a fornecedores e imóveis em construção

A Companhia identificou que parte dos saldos em aberto em Adiantamento de fornecedores e Imóveis em construção (Estoques) já deveriam ter sido apropriados ao resultado ou compensados com sua respectiva contrapartida no passivo.

Os efeitos originados da conciliação na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram, no Consolidado, de R\$24.439 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.192 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.439 na rubrica “Fornecedores” (Passivo). Na Controladora, os ajustes foram de R\$20.441 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$2.935 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo) e R\$9.315 na rubrica “Fornecedores” (Passivo).

Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram, no Consolidado, de R\$65.811 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$5.857 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$59 em “Despesas antecipadas” (Ativo), R\$28.627 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$86 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$13.442 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$1.560 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado), R\$5.748 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.525 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”. Na Controladora, os ajustes foram de R\$30.519 na rubrica de “Estoques” (Ativo), R\$701 em “Clientes por Incorporação de Imóveis” (Ativo), R\$12.026 na rubrica “Fornecedores” (Passivo), R\$5.008 em “Receita Operacional Líquida” (Resultado), R\$1.523 em “Custo dos Imóveis Vendidos” (Resultado), R\$826 em “Despesas Gerais e administrativas” (Resultado), R\$3.626 em “Despesas comerciais” (Resultado) e R\$4.487 em “Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas”.

9.3. Outros ativos

A Companhia identificou valores em aberto no grupo de outros ativos referentes a pagamentos de ITBI, Registro e juros de financiamento realizados para clientes sem expectativa de recebimento.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$6.574 e R\$5.657 em “Outros Ativos” (Ativo) no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem o montante de R\$7.359 e R\$6.159 em “Outros Ativos” (Ativo) e R\$785 e R\$502 em “Despesas Comerciais” (Resultado) no consolidado e controladora, respectivamente.

9.4. RET

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou a ausência de baixa de passivo fiscal diferido relacionado ao Regime Especial de Tributação (RET) sobre receita de permuta.

Os efeitos em 1º de janeiro de 2021 foram de R\$2.956 e R\$2.957 em “Passivo Fiscal Diferido” no consolidado e controladora, respectivamente. Já em 31 de dezembro de 2021, os ajustes perfazem os montantes de R\$3.774 e R\$3.581 no consolidado e na controladora, respectivamente, contra as rubricas de “Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido” e “Deduções de vendas” (Resultado).

9.5. Participação de acionistas minoritários

Em adição aos efeitos reflexos dos ajustes descritos nos tópicos anteriores, a Companhia identificou que a metodologia utilizada anteriormente para mensuração e divulgação dos saldos relacionados a participação de acionistas minoritários (Participação de não controladores) nas demonstrações consolidadas, estaria incorreta, não representando fidedignamente os valores correspondentes aos referidos acionistas. Nesse sentido, a Companhia apurou novamente todos os saldos de suas Sociedades de Cota de Participação (SCP) que possuíam outros sócios participantes além da BRZ, de forma a refletir, de modo consistente, os saldos em aberto no patrimônio líquido consolidado. Como resultado dessa revisão, foi identificada também a necessidade de realizar reclassificações de saldos entre as rubricas de “Investimentos em Controladas” e de “Créditos e débitos com partes relacionadas” na controladora.

As alterações, na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram de R\$49.302 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido) no consolidado, R\$32.290 e R\$6.356 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$7.130 e R\$14.138 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram de R\$47.057 na rubrica “Participação de Não Controladores” (Patrimônio Líquido), R\$33.602 e R\$4.440 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$24.312 e R\$47.264 em “Créditos e Débitos com partes relacionadas” (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

9.6. Ajustes residuais

Para fins de melhor apresentação, houve ainda ajustes residuais de reclassificação que a Companhia identificou com impacto em 1º de janeiro de 2021 de R\$201 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$202 em “Adiantamento de Clientes” (Passivo), ambos consolidado, R\$86 de “Provisão para Garantias” (Passivo) e R\$10 de “Provisão para riscos” (Passivo) na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no consolidado, R\$309 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo), R\$1 em “Provisão para riscos” (Passivo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo), e na controladora R\$1.000 em “Caixa e equivalentes de caixa” (Ativo) e R\$119 em “Outros Ativos” (Ativo).

9.7. Reflexos dos ajustes

Os ajustes acima refletiram em 1º de janeiro de 2021 no montante de R\$24.081 em “Reserva de lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, e R\$8.174 em “Investimentos em Controladas” (Ativo), na controladora.

Em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$38.999 em “Reserva de Lucros” (Patrimônio líquido), na controladora e consolidado, R\$48.052 em “Investimento em Controladas” (Ativo), R\$5.416 em “Adiantamento de dividendos” (Ativo) e R\$8.606 em “Resultado de equivalência patrimonial” (Resultado), na controladora.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

9.8. Impactos

Os temas apresentados, geraram os impactos a seguir nas peças contábeis:

BALANÇO PATRIMONIAL		01/01/2021					
Em milhares de reais		Consolidado				Controladora	
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.6	254.499	(201)	254.298	196.055	-	196.055
Clientes por incorporação de imóveis	9.2	83.315	5.192	88.507	65.830	2.935	68.765
Estoques	9.2	161.695	(23.904)	137.791	93.897	(19.906)	73.991
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	32.290	32.290	7.130	(7.130)	-
Outros ativos	9.3	6.682	(4.140)	2.542	7.011	(4.645)	2.366
Outros ativos circulantes		54.792	-	54.792	51.550	-	51.550
Total do ativo circulante		560.983	9.237	570.220	421.473	(28.746)	392.727
NÃO CIRCULANTE							
Estoques	9.2	10.730	(535)	10.195	10.415	(535)	9.880
Outros ativos	9.3	3.749	(2.434)	1.315	1.828	(1.012)	816
Outros ativos realizáveis a longo prazo		69.999	-	69.999	53.324	-	53.324
Total do realizável a longo prazo		84.478	(2.969)	81.509	65.567	(1.547)	64.020
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	79.286	8.174	87.460
Outros ativos não circulantes		20.718	-	20.718	20.017	-	20.017
Total do ativo não circulante		105.196	(2.969)	102.227	164.870	6.627	171.497
Total do ativo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224
PASSIVO							
Fornecedores	9.2	32.456	(3.557)	28.899	23.639	(4.532)	19.107
Adiantamento de clientes	9.6	30.664	(202)	30.462	8.855	-	8.855
Débitos com partes relacionadas	9.5	6.356	(6.356)	-	-	14.138	14.138
Outros passivos circulantes		305.725	-	305.725	265.278	-	265.278
Total do passivo circulante		375.201	(10.115)	365.086	297.772	9.606	307.378
Fornecedores	9.2	5.882	(5.882)	-	4.783	(4.783)	-
Passivo fiscal diferido	9.4	11.262	(2.956)	8.306	7.530	(2.957)	4.573
Provisão para riscos	9.6	4.502	-	4.502	4.318	10	4.328
Outros passivos não circulantes	9.6	102.795	-	102.795	77.521	86	77.607
Total do passivo não circulante		124.441	(8.838)	115.603	94.152	(7.644)	86.508
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	179.419	(24.081)	155.338	179.419	(24.081)	155.338
Participações não controladores	9.5	(27.882)	49.302	21.420	-	-	-
Total do patrimônio líquido		166.537	25.221	191.758	194.419	(24.081)	170.338
Total do passivo		666.179	6.268	672.447	586.343	(22.119)	564.224

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

BALANÇO PATRIMONIAL		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	9.1/9.6	355.454	(51.891)	303.563	176.698	1.000	177.698
Títulos e valores mobiliários	9.1	43.170	51.582	94.752	43.170	-	43.170
Clientes por incorporação de imóveis <i>circulante</i>	9.2	102.608	5.857	108.465	32.417	(701)	31.716
Estoques	9.2	288.769	(61.929)	226.840	42.246	(26.637)	15.609
Créditos com partes relacionadas	9.5	-	33.602	33.602	24.312	(24.312)	-
Despesas antecipadas	9.2	12.008	(59)	11.949	4.519	-	4.519
Adiantamento de dividendos	9.7	-	5.416	5.416	-	5.416	5.416
Outros ativos	9.3/9.6	6.967	(4.615)	2.352	7.014	(4.907)	2.107
Tributos a recuperar		4.614	-	4.614	4.191	-	4.191
Total do ativo circulante		813.590	(22.037)	791.553	334.567	(50.141)	284.426
NÃO CIRCULANTE							
Estoques <i>Não circulante</i>	9.2	7.255	(3.882)	3.373	7.255	(3.882)	3.373
Outros ativos <i>incorporações</i>	9.3/9.6	4.711	(2.863)	1.848	2.690	(1.371)	1.319
Outros ativos não circulantes		107.459	-	107.459	66.219	-	66.219
Total do realizável a longo prazo		119.425	(6.745)	112.680	76.164	(5.253)	70.911
Investimentos em controladas	9.7	-	-	-	143.868	48.052	191.920
Outros ativos realizáveis a longo prazo		23.694	-	23.694	22.545	-	22.545
Total do ativo não circulante		143.119	(6.745)	136.374	242.577	42.799	285.376
Total do ativo		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802
PASSIVO CIRCULANTE							
Fornecedores	9.2	61.598	(28.627)	32.971	22.490	(12.026)	10.464
Débitos com partes relacionadas	9.5	4.440	(4.440)	-	-	47.264	47.264
Outros passivos circulantes		461.391	-	461.391	123.407	-	123.407
Total do passivo circulante		527.429	(33.067)	494.362	145.897	35.238	181.135
Passivo fiscal diferido	9.4	15.475	(3.774)	11.701	6.161	(3.581)	2.580
Provisão para riscos	9.6	6.035	1	6.036	5.228	-	5.228
Outros passivos não circulantes		204.300	-	204.300	191.585	-	191.585
Total do passivo não circulante		225.810	(3.773)	222.037	202.974	(3.581)	199.393
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social		15.000	-	15.000	15.000	-	15.000
Reserva de Lucros	9.7	213.273	(38.999)	174.274	213.273	(38.999)	174.274
Participações não controladores	9.5	(24.803)	47.057	22.254	-	-	-
Total do patrimônio líquido		203.470	8.058	211.528	228.273	(38.999)	189.274
Total do passivo e patrimônio líquido		956.709	(28.782)	927.927	577.144	(7.342)	569.802

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO		31/12/2021					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Receita operacional líquida	9.4/9.2	715.851	479	716.330	166.279	(4.709)	161.570
Custo imóveis vendidos	9.2	(532.259)	(13.442)	(545.701)	(135.591)	(1.523)	(137.114)
Lucro bruto		183.592	(12.963)	170.629	30.688	(6.232)	24.456
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS							
Despesas gerais e administrativas	9.2	(46.129)	1.560	(44.569)	(28.750)	826	(27.924)
Despesas comerciais	9.2/9.3	(54.194)	(6.533)	(60.727)	(31.486)	(4.128)	(35.614)
Resultado de equivalência patrimonial	9.7	-	-	-	102.926	(8.606)	94.320
Perda estimada na realização de créditos		(8.562)	-	(8.562)	(6.680)	-	(6.680)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas	9.2	(1.692)	(4.525)	(6.217)	(1.615)	(4.487)	(6.102)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		73.015	(22.461)	50.554	65.083	(22.627)	42.456
RESULTADO FINANCEIRO							
Despesas financeiras		(46.319)	-	(46.319)	(43.555)	-	(43.555)
Receitas financeiras		36.407	-	36.407	29.133	-	29.133
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente		(15.950)	-	(15.950)	(4.145)	-	(4.145)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	9.4	551	425	976	620	325	945
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE							
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Lucro líquido do período		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO		47.704	(22.036)	25.668	47.136	(22.302)	24.834

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA		31/12/2021				
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora	
	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	63.103	(22.461)	40.642	50.661	(22.627)	28.034
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Depreciação e amortização	9.935	-	9.935	9.507	-	9.507
Valor residual do imobilizado / intangível	3.104	-	3.104	2.834	-	2.834
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	-	(102.926)	8.606	(94.320)
Resultado financeiro	47.274	(1.880)	45.394	40.925	-	40.925
Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas	3.340	-	3.340	(1)	-	(1)
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	8.562	-	8.562	6.680	-	6.680
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	2.194	-	2.194	2.194	-	2.194
Ajuste a valor presente	1.311	-	1.311	750	-	750
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	1.535	-	1.535	910	(10)	900
Lucro líquido ajustado do período	140.358	(24.341)	116.017	10.146	(12.643)	(2.497)
Aumento) redução dos ativos operacionais:						
Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis	(43.289)	3.409	(39.880)	38.304	5.831	44.135
Aumento) redução de Estoques	(121.719)	41.372	(80.347)	54.906	10.078	64.984
Aumento) redução de Outros ativos	(7.296)	1.670	(5.626)	(2.240)	1.325	(915)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:						
Aumento (redução) de Fornecedores	23.259	(19.187)	4.072	(5.932)	(2.711)	(8.643)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	1.246	-	1.246	(2.853)	-	(2.853)
Aumento (redução) de Obrigações fiscais	1.097	(1.097)	-	3.743	(1.002)	2.741
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes	12.145	200	12.345	(8.742)	-	(8.742)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(1.916)	604	(1.312)	(15.794)	48.920	33.126
Aumento (redução) de Imóveis a pagar	8.797	-	8.797	(11.719)	-	(11.719)
Aumento (redução) de Outros passivos	(5.936)	-	(5.936)	(4.179)	(86)	(4.265)
Juros pagos	(24.964)	-	(24.964)	(19.714)	-	(19.714)
Impostos pagos	(12.504)	-	(12.504)	(11.210)	-	(11.210)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(30.722)	2.630	(28.092)	24.716	49.712	74.428
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS						
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16.015)	-	(16.015)	(14.869)	-	(14.869)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	-	(164.726)	153.668	(11.058)
Amortizações/dividendos recebidos de controladas	-	-	-	203.070	(202.152)	918
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	(24.172)	(53.776)	(77.948)	(24.172)	(2.194)	(26.366)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(40.187)	(53.776)	(93.963)	(697)	(50.678)	(51.375)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Novos Empréstimos	515.268	-	515.268	211.773	-	211.773
Pagamento de empréstimos	(317.412)	-	(317.412)	(226.647)	-	(226.647)
Lucros distribuídos	(25.992)	(544)	(26.536)	(28.502)	1.966	(26.536)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	171.864	(544)	171.320	(43.376)	1.966	(41.410)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA						
100.955	(51.690)	49.265	(19.357)	1.000	(18.357)	
Composto por:						
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	254.499	(201)	254.298	196.055	-	196.055
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	355.454	(51.891)	303.563	176.698	1.000	177.698
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	100.955	(51.690)	49.265	(19.357)	1.000	(18.357)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO				31/12/2021		
Em milhares de reais						
	Consolidado			Controladora		
	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
1. RECEITAS	739.642	478	740.120	175.950	(4.709)	171.241
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	731.782	478	732.260	170.745	(4.709)	166.036
1.2. Outras receitas	16.422	-	16.422	11.885	-	11.885
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	(8.562)	-	(8.562)	(6.680)	-	(6.680)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(492.592)	(17.095)	(509.687)	(120.474)	(5.551)	(126.025)
2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(267.009)	(12.078)	(279.087)	(25.861)	(991)	(26.852)
2.2. Serviços de terceiros e outros	(178.374)	(32.594)	(210.968)	(63.083)	(21.732)	(84.815)
2.4. Outras	(47.209)	27.577	(19.632)	(31.530)	17.172	(14.358)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)	247.050	(16.617)	230.433	55.476	(10.260)	45.216
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(9.935)	-	(9.935)	(9.507)	-	(9.507)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)	237.115	(16.617)	220.498	45.969	(10.260)	35.709
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	20.010	-	20.010	120.174	(8.606)	111.568
6.1. Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	102.926	(8.606)	94.320
6.2. Receitas de aplicações financeiras	20.010	-	20.010	17.248	-	17.248
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	257.125	(16.617)	240.508	166.143	(18.866)	147.277
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(257.119)	16.611	(240.508)	(166.143)	18.866	(147.277)
8.1 PESSOAL	(81.343)	-	(81.343)	(48.604)	-	(48.604)
8.1.1 Remuneração direta	(59.686)	-	(59.686)	(38.973)	-	(38.973)
8.1.2 Benefícios	(17.442)	-	(17.442)	(7.053)	-	(7.053)
8.1.3 FGTS	(4.215)	-	(4.215)	(2.578)	-	(2.578)
8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(55.441)	-	(55.441)	(19.708)	-	(19.708)
8.2.1 Federais	(43.206)	-	(43.206)	(15.657)	-	(15.657)
8.2.3 Municipais	(12.235)	-	(12.235)	(4.051)	-	(4.051)
8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	(72.631)	(5.425)	(78.056)	(50.627)	(3.504)	(54.131)
8.3.1 Aluguéis	(26.860)	-	(26.860)	(9.478)	-	(9.478)
8.3.2 Juros	(45.771)	(5.425)	(51.196)	(41.149)	(3.504)	(44.653)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	(47.704)	22.036	(25.668)	(47.137)	5.297	(41.840)
8.4.1 Lucros distribuídos	(11.195)	5.297	(5.898)	(11.195)	5.297	(5.898)
8.4.2 Lucros retidos	(36.509)	16.739	(19.770)	(35.942)	-	(35.942)

10. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Caixa	98	426	340	85	355	301
Bancos - conta movimento	20.335	38.187	104.331	9.007	34.429	73.979
Aplicações financeiras de liquidez imediata	143.248	264.950	149.627	109.281	142.914	121.775
Total	163.681	303.563	254.298	118.373	177.698	196.055

São considerados como Caixa e Equivalentes de Caixa os ativos financeiros que atendam, cumulativamente, às quatro premissas abaixo:

- Sejam mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos;
- Tenham conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa;
- Estejam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;
- Tenham vencimento de três meses ou menos a contar da data da aquisição.

O Grupo tem por política, aplicar a grande maioria de seus recursos em ativos financeiros de baixo risco. Estas aplicações financeiras, em sua grande maioria, possuem seus rendimentos pré-fixados ou atrelados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentando uma rentabilidade média de 0,86% ao mês (10,76% ao ano).

11. Títulos e Valores Mobiliários

A composição dos saldos de títulos e valores mobiliários possui aplicações em Fundos de Investimento em cotas de Fundos de Investimento Multimercado, aplicações em títulos públicos, bem como em debêntures, sendo os seguintes:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Certificado de Operações estruturadas (c)	85.062	-	-	85.062	-	-
Aplicações em Debêntures (b)	43.682	-	318	43.682	-	318
Aplicações em Letras Financeiras	23.575	19.730	-	23.575	19.730	-
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	10.918	16.004	16.459	10.918	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos	7.757	34.461	27.052	7.757	34.461	27.052
Outros títulos e valores mobiliários (d)	75.789	51.582	-	-	-	-
Total	246.783	121.777	43.829	170.994	70.195	43.829

Circulante	86.658	94.752	43.511	10.869	43.170	43.511
Não circulante	160.125	27.025	318	160.125	27.025	318
	246.783	121.777	43.829	170.994	70.195	43.829

(a) O fundo de investimento que a Companhia aplica seus recursos se constituiem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria e possuem liquidez em D+59. Todavia, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais de contabilidade, por não atenderem pelo menos uma das 4 (quatro) premissas dispostas na nota explicativa nº 3. Sua rentabilidade média é de 14,32% ao ano em 31 de dezembro de 2022.

(b) A Companhia visou diversificar seu portfólio de aplicações em 2022. Com isso, foram feitas aplicações em Debêntures com o intuito de obter melhor rentabilidade dos seus instrumentos financeiros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

(c) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos.

(d) Os outros Títulos e Valores Mobiliários correspondem a valores depositados pela Caixa Econômica Federal referentes aos repasses de contratos de financiamento assinados pelos clientes da BRZ junto à Instituição. O valor fica bloqueado até o que o referido contrato seja devidamente registrado em cartório, o que leva um prazo médio de 60 (sessenta) dias.

11.1. Aging List

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 3 meses	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Total	31.12.2021	01.01.2021
Reapresentado							
Certificado de Operações estruturadas	-	-	85.062	-	85.062	-	-
Aplicações em Debêntures	-	-	1.340	42.342	43.682	-	318
Aplicações em Letras Financeiras	-	-	9.791	13.784	23.575	19.730	-
Aplicações em Fundos de Investimento	10.869	-	49	-	10.918	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos	-	-	7.757	-	7.757	34.461	27.052
Outros títulos e valores mobiliários	75.789	-	-	-	75.789	51.582	-
Total	86.658	-	103.999	56.126	246.783	121.777	43.829

12. Instrumentos financeiros derivativos

A BRZ possui operações de derivativos de *Swap* com o objetivo de proteção dos riscos relacionados ao risco do CDI. Em 31 de dezembro de 2022, a composição dos instrumentos financeiros derivativos é a seguinte:

Tipo	Ativo Objeto	Data vencimento	Qtd/Volume	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	Observação
SWAP	PRÉ	19/11/2024	7.750.420	(1.286)	(775)	-	ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	10/04/2025	1.167.669	(236)	(148)	-	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	11/04/2025	7.003.948	(1.419)	(887)	-	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	25/02/2027	3.000.000	(732)	(384)	-	ATIVO EM PRE 8,9% \\\ PASSIVO EM DI11
Total				(3.673)	(2.194)	-	

13. Clientes por incorporação de imóveis

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo de clientes por incorporação de imóveis do Grupo é composto conforme segue:

		Consolidado			Controladora		
		31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Clientes a receber por incorporação de imóveis			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Clientes por incorporação de imóveis	13.1	212.714	180.835	157.275	37.591	59.774	116.638
Perda estimada na realização de créditos	13.3	(30.775)	(22.806)	(14.244)	(20.157)	(14.435)	(7.755)
Atualização monetária de parcela de clientes		40.713	30.926	14.594	29.093	24.124	12.071
Ajuste a valor presente - ativo		(9.409)	(2.093)	(770)	-	(590)	(516)
Total		213.243	186.862	156.855	46.527	68.873	120.438
Circulante		120.132	108.465	88.507	23.679	31.716	68.765
Não circulante		93.111	78.397	68.348	22.848	37.157	51.673
		213.243	186.862	156.855	46.527	68.873	120.438

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

O cálculo de ajuste a valor presente foi realizado aplicando a taxa de 0,34% ao mês (0,15% em 2021) e representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo reconhecidos no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

13.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

A vencer	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Até 90 dias	53.430	49.183	72.411	3.062	3.747	49.432
de 91 a 180 dias	16.582	14.141	10.025	3.102	4.345	8.064
de 181 a 270 dias	12.483	12.316	8.933	2.638	3.882	7.453
de 271 a 360 dias	13.152	10.995	8.137	2.636	3.811	6.699
Acima de 360 dias	91.543	79.537	49.987	15.183	37.389	41.154
Total a vencer	13.2	187.190	166.172	26.621	53.174	112.802

Vencidos	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Até 30 dias	2.820	3.100	975	917	1.121	758
de 31 a 60 dias	2.026	1.264	1.297	645	496	1.130
de 61 a 90 dias	1.425	708	340	630	392	190
de 91 a 120 dias	1.436	665	353	639	385	193
de 121 a 180 dias	2.795	1.296	619	1.099	853	315
Acima de 180 dias	15.022	7.630	4.198	7.040	3.353	1.250
Total vencido	25.524	14.663	7.782	10.970	6.600	3.836
Total a receber	212.714	180.835	157.275	37.591	59.774	116.638

13.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Até 2 anos	141.667	115.710	99.031	15.546	28.274	87.902
Até 3 anos	17.451	17.791	17.791	3.924	8.531	8.531
Até 4 anos	12.109	11.926	11.926	2.333	5.217	5.217
Após 4 anos	15.963	20.745	20.745	4.818	11.152	11.152
Total	187.190	166.172	149.493	26.621	53.174	112.802

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

13.3. Riscos de crédito e de mercado, e perdas por redução ao valor recuperável

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao “Clientes por incorporação de imóveis” está divulgada na nota explicativa 35. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Saldo Inicial	(22.806)	(14.244)	(14.435)	(7.755)
Adições	(11.051)	(12.360)	(7.462)	(8.950)
Recebimentos / Reversões	3.082	3.798	1.740	2.270
Saldo final	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(14.435)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	7.969	8.562	5.722	6.680

14. Estoques

Representado, principalmente, pelo estoque de terrenos, imóveis concluídos e imóveis em construção conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado			Reapresentado		
Imóveis em construção (a)	87.734	210.147	93.681	-	2.385	32.555
Estoque de terrenos (b)	16.739	13.778	39.731	15.166	13.778	39.416
Adiantamento a fornecedores (c)	12.901	2.851	10.115	677	1.168	8.640
Imóveis concluídos (d)	463	1.557	2.481	330	1.557	2.372
Encargos financeiros capitalizados	1.353	1.880	1.978	9	94	888
Total	119.190	230.213	147.986	16.182	18.982	83.871
Circulante	107.635	226.840	137.791	4.627	15.609	73.991
Não circulante	11.555	3.373	10.195	11.555	3.373	9.880
	119.190	230.213	147.986	16.182	18.982	83.871

(a) Imóveis em construção: referem-se a empreendimentos que obtiveram o registro de incorporação, e iniciaram as vendas, porém esse montante está relacionado às unidades não vendidas.

(b) Estoques de terrenos: incluem os valores de imóveis adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

(c) Adiantamento a fornecedores: Valores antecipados, para entregas futuras de materiais.

(d) Imóveis concluídos: unidades não vendidas, para empreendimentos onde obtivemos o habite-se (entregues).

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$18.835 (R\$42.682 em 2021) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2021) na sua controladora (Nota 22).

15. Partes relacionadas

15.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Benefício de curto prazo a administradores:			
Honorários da administração	3.338	1.429	2.380
Honorários dos conselheiros	520	166	557
Benefícios assistenciais	333	102	196
Total	4.191	1.697	3.133

A remuneração do pessoal-chave da Administração do Grupo inclui somente salários, uma vez que não remunera com benefícios não monetários ou contribuições para um plano de benefício definido pós-emprego do pessoal-chave da Administração.

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

O valor das transações e saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente. Ocasionalmente, diretores do Grupo ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos do Grupo. Essas compras são realizadas sob os mesmos termos e condições disponíveis a outros empregados ou clientes.

15.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Ativo						
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Créditos junto a sócios de Empreendimentos						
Créditos com SCPs	39.887	33.602	32.290	-	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora						
Outros Créditos a Receber (NE 16)	56.362	-	-	56.362	-	-
Total ativo com partes relacionadas	96.249	33.602	32.290	56.362	-	-
Passivo						
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)						
Débitos com SCP's	-	-	-	159.367	47.264	14.138
Total passivo com partes relacionadas	-	-	-	159.367	47.264	14.138

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

O Grupo realiza operações com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Essas operações se liquidam no encerramento da construção.

(b) Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

16. Outros créditos a receber

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Outros créditos a receber	56.362	-	-	56.362	-	-
Total	56.362	-	-	56.362	-	-

Em 14 de julho de 2022, a BRZ realizou alienação da totalidade de suas cotas de duas de suas Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), que possuía 100% destes investimentos. A SPE MG 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 25.839 e a SPE MG 03 empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 30.523, totalizando o montante de R\$ 56.362, esses valores serão pagos em 10 parcelas de igual valor, ambas estão situadas na Cidade de Campinas, São Paulo.

As Sociedades de Propósito Específico ("SPE") vendidas não possuíam projetos em desenvolvimentos em desenvolvimento na data da venda. Os principais ativos dessas empresas eram recebíveis resultados das vendas de 05 (cinco) terrenos, ocorridas no segundo trimestre de 2022.

As referidas SPEs foram adquiridas por Partes Relacionadas que fazem parte do quadro acionário da Companhia. A operação não afetou o resultado do período, pois o valor da venda foi equivalente ao valor contábil dos investimentos na data da transação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

17. Investimentos em controladas

A movimentação dos investimentos no final do período findo em 31 de dezembro de 2022 está assim apresentada:

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	31.12.2022
Reapresentado							
PORTAL PRIMAVERA	91%	906	-	(100)	(3)	-	803
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	1	-	(398)	52	-	(345)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.086	-	(26)	37	-	2.097
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.315	-	(100)	-	-	2.215
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.309	-	(80)	(39)	-	1.190
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	445	-	(143)	57	-	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	188	-	(385)	94	-	(103)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.679	-	(524)	(28)	-	3.127
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.499	-	(203)	260	-	1.556
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	(170)	401	-	175	-	406
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(985)	198	-	394	-	(393)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	6.058	-	(170)	(482)	-	5.406
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.422	-	(470)	155	-	12.107
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	8.460	-	(1.655)	(339)	-	6.466
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.743	-	(367)	74	-	1.450
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	982	-	(435)	336	-	883
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.060	-	(137)	150	-	9.073
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	10.321	-	(1.774)	576	-	9.123
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	5.331	-	(855)	210	-	4.686
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	4.694	673	-	10.808	-	16.175
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	14.255	-	(1.272)	(8.429)	-	4.554
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	12.971	-	(1.586)	(789)	-	10.596
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(266)	-	(3)	(8.651)	-	(8.920)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	3.986	-	(305)	6.775	-	10.456
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	11.389	-	(1.789)	(3.998)	-	5.602
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	3.980	-	(770)	(2.274)	-	936
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	7.970	-	(238)	(4.862)	-	2.870
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.735	-	(112)	(85)	-	3.538
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(79)	80	-	(274)	-	(273)
PORTAL VILA JARDIM	100%	2.559	355	-	(5.871)	-	(2.957)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	2.774	-	(315)	1.694	-	4.153
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	10.437	-	(602)	(7.486)	-	2.349
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	1.913	181	-	5.607	-	7.701
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	13.868	-	(1.680)	(3.750)	-	8.438
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	2.480	5	-	13.917	-	16.402
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.898	-	(111)	(2.448)	-	339
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	(22)	-	(33)	117	-	62
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%	(226)	-	(204)	1.468	-	1.038
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	2.561	2	-	1.400	-	3.963
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	1	9	-	(339)	-	(329)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-	41	-	(31)	-	10
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-	44	-	(32)	-	12
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	-	1	-	1.815	-	1.816
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	5.035	65	-	(2.516)	-	2.584
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	533	-	-	(1.518)	-	(985)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	3.809	14	-	12.269	-	16.092
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	4.107	-	(443)	(2.944)	-	720
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	4.136	-	(188)	4.401	-	8.349
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	3.853	25	-	17.563	-	21.441
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	2.919	-	(424)	13.147	-	15.642
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	83	-	(83)	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	10	-	11.661	-	11.671
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	-	1	-	4.541	-	4.542
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	8.276	-	17.563	(25.839)	-
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	8.224	-	22.299	(30.523)	-
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-	1	-	4.189	-	4.190
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-	-	-	551	-	551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-	1	-	2.174	-	2.175
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	-	3	-	931	-	934
Total		191.920	18.693	(17.897)	100.189	(56.362)	236.543

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2020	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2021
		Reapresentado				Reapresentado
PORTAL PRIMAVERA	91%	986	-	-	(80)	906
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	-	-	-	1	1
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.091	18	-	(23)	2.086
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.274	-	-	41	2.315
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.564	-	(109)	(146)	1.309
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	412	1	-	32	445
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	-	-	-	188	188
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.594	-	-	85	3.679
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.533	-	(13)	(21)	1.499
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	251	-	-	(421)	(170)
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	216	13	-	(1.214)	(985)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.967	-	-	91	6.058
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.220	4	-	198	12.422
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	7.161	24	-	1.275	8.460
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.586	-	(3)	160	1.743
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	710	3	-	269	982
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	8.717	-	(3)	346	9.060
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	10.145	35	-	141	10.321
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	8.017	655	-	(3.341)	5.331
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	-	1.828	-	2.866	4.694
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.780	807	-	8.668	14.255
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	5.276	571	-	7.124	12.971
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	1.844	5	-	(2.115)	(266)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	502	306	-	3.178	3.986
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	3.307	1.564	-	6.518	11.389
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	846	770	-	2.364	3.980
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	(159)	239	-	7.890	7.970
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	2.097	112	-	1.526	3.735
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	-	-	(79)	-	(79)
PORTAL VILA JARDIM	100%	(675)	-	(354)	3.588	2.559
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	457	316	-	2.001	2.774
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	1.055	602	-	8.780	10.437
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	453	-	(180)	1.640	1.913
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	613	1.681	-	11.574	13.868
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	(208)	-	(4)	2.692	2.480
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	-	111	-	2.787	2.898
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	-	35	-	(57)	(22)
PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA	100%	(172)	204	-	(258)	(226)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	-	-	(3)	2.564	2.561
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	-	-	(8)	9	1
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-	-	(40)	40	-
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-	-	(43)	43	-
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	-	-	-	-	-
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	-	-	(64)	5.099	5.035
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	-	-	-	533	533
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	-	-	(15)	3.824	3.809
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	-	444	-	3.663	4.107
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	-	189	-	3.947	4.136
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	-	87	-	3.766	3.853
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	-	434	-	2.485	2.919
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	-	-	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	-	-	-	-
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	-	-	-	-	-
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	-	-	-	-
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	-	-	-	-
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-	-	-	-	-
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-	-	-	-	-
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-	-	-	-	-
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	-	-	-	-	-
Total		87.460	11.058	(918)	94.320	191.920

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	(34)	3.553	(1)	2.643	880	4	(3)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	238	4.816	-	5.438	(383)	56	58
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	(62)	4.276	-	20	4.194	8	74
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	128	3.129	-	-	3.257	44	-
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	126	3.263	-	1.008	2.380	33	(78)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	186	1.764	-	1.232	718	41	114
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	179	1.476	(32)	1.838	(151)	63	138
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	394	6.148	47	242	6.254	106	(56)
PORTAL DOS RUBIS	90%	363	4.907	(244)	3.784	1.729	167	289
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	162	1.033	28	696	471	82	203
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	273	6.317	(139)	7.165	(437)	158	438
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	212	11.907	34	1.273	10.812	166	(964)
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	146	12.805	57	15	12.880	178	165
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	50	7.024	163	31	6.879	16	(361)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	737	2.155	111	648	2.132	82	109
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	250	2.425	73	1.551	1.051	175	400
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.167	10.889	1.128	126	10.801	156	179
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	5.223	7.583	15	1.930	10.861	420	686
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	(1.040)	7.666	-	1.047	5.579	365	250
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	23.463	19.959	19.824	491	23.107	67.092	15.440
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.739	4.421	1.606	-	4.554	2.065	(8.429)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	503	11.011	904	15	10.596	392	(789)
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	3.095	1.889	3.262	10.641	(8.920)	20.472	(8.651)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	15.049	7.423	11.576	439	10.456	42.821	6.775
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	(432)	7.332	1.285	13	5.602	495	(3.998)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.772	905	356	1.385	936	891	(2.274)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	1.507	2.942	1.555	23	2.870	9.107	(4.862)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	7.483	14.459	17.901	503	3.538	32.602	(85)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	3.321	343	229	3.708	(273)	1.530	(274)
PORTAL VILA JARDIM	100%	3.670	1.272	700	7.199	(2.957)	11.519	(5.871)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	9.916	18.522	23.825	459	4.153	34.044	1.694
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	13.534	2.900	13.422	662	2.349	28.603	(7.486)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	14.270	14.131	20.361	339	7.701	36.394	5.607
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	1.463	8.272	1.297	-	8.438	3.185	(3.750)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	28.164	6.187	12.825	5.123	16.402	64.634	13.917
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.419	2.254	3.745	590	339	22.583	(2.448)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.129	-	3.334	1.733	62	18	117
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	9.611	4.956	11.961	1.568	1.038	44.312	1.468
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	21.177	11.633	21.004	7.843	3.963	25.307	1.400
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	9.259	-	13.611	(4.023)	(329)	1	(339)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	80	10	-	(31)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	98	-	31	56	12	-	(32)
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	15.148	1.575	7.770	7.136	1.816	10.202	1.815
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	9.004	4.021	10.140	300	2.584	18.378	(2.516)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	9.716	1.352	7.037	5.016	(985)	7.100	(1.518)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.422	19.602	15.443	489	16.092	59.322	12.269
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	6.467	8.975	14.258	463	720	34.120	(2.944)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.380	12.644	12.315	361	8.349	33.683	4.401
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	9.756	24.832	12.801	346	21.441	50.435	17.563
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	10.428	14.479	8.826	440	15.642	55.464	13.147
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	12.031	10.561	10.595	326	11.671	49.249	11.661
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	16.454	1.774	10.913	2.773	4.542	23.775	4.541
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	11.039	5.051	10.291	1.609	4.190	18.288	4.189
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	2.577	1.369	190	3.206	551	1.985	551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	9.821	1.630	7.370	1.905	2.175	8.198	2.174
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	9.153	1.422	3.370	6.275	934	2.845	931
Total		327.394	353.234	317.173	100.179	263.276	823.431	65.003



18. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022
Custo										
Benfeitorias	20%	876	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.624	180	-	-	1.804	70	-	-	1.874
Móveis e utensílios	10%	1.215	477	-	-	1.692	140	-	(3)	1.829
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(1)	362
Computadores	20%	2.006	241	-	-	2.247	97	-	(5)	2.339
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.708	4.325	(176)	17.865	-	2.159	(517)	19.507
Aeronave	10%	2.410	-	-	-	2.410	-	-	(1.300)	1.110
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.270	4.540	-	(5.355)	4.455	-	-	(1.668)	2.787
Estandes em construção		3.205	1.746	(4.325)	-	626	1.576	(2.159)	(12)	31
Total custo		28.977	8.892	-	(5.531)	32.337	2.098	-	(3.507)	30.928
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(277)	(145)	-	-	(422)	(160)	-	-	(582)
Móveis e utensílios	10%	(253)	(144)	-	-	(397)	(170)	-	-	(567)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
Computadores	20%	(608)	(403)	-	-	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.384)	-	27	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.662)	(2.320)	-	2.412	(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)
Total depreciação acumulada		(9.431)	(8.872)	-	2.439	(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		19.546	20	-	(3.092)	16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Controladora	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022
Custo										
Benfeitorias	20%	875	-	-	-	875	215	-	(1)	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.421	138	-	-	1.559	48	-	(1)	1.606
Móveis e utensílios	10%	1.079	428	-	-	1.507	126	-	(1)	1.632
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	(2)	361
Computadores	20%	1.965	233	-	-	2.198	42	-	(2)	2.238
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	12.008	1.502	4.325	-	17.835	58	2.100	(517)	19.476
Aeronave	10%	2.409	-	-	-	2.409	-	-	(1.300)	1.109
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		5.249	3.401	-	(5.235)	3.415	-	-	(1.339)	2.076
Estandes em construção		2.818	2.043	(4.325)	-	536	1.576	(2.100)	-	12
Total custo		28.187	7.745	-	(5.235)	30.697	2.065	-	(3.163)	29.599
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(291)	(169)	-	-	(460)	(144)	-	-	(604)
Máquinas e equipamentos	10%	(246)	(139)	-	-	(385)	(147)	-	-	(532)
Móveis e utensílios	10%	(230)	(141)	-	-	(371)	(159)	-	-	(530)
Veículos	20%	(236)	(66)	-	-	(302)	(56)	-	-	(358)
Computadores	20%	(595)	(400)	-	-	(995)	(420)	-	-	(1.415)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.678)	(5.379)	-	23	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)
Aeronave	10%	(426)	(241)	-	-	(667)	(112)	-	263	(516)
Direito de uso Arrendamentos (12.1)		(2.640)	(1.909)	-	2.390	(2.159)	(490)	-	837	(1.812)
Total depreciação acumulada		(9.342)	(8.444)	-	2.413	(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		18.845	(699)	-	(2.822)	15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.

18.1. *Direito de uso de Arrendamentos*Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	1.885	2.608	1.256	2.609
Adições (Baixas)	(1.668)	(815)	(1.339)	(1.834)
(Depreciação) Baixa de Depreciação	277	92	347	481
Saldo Ativo de Arrendamento	494	1.885	264	1.256

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	1.944	2.819	1.292	2.819
Adições (Baixas)	(2)	1.862	(44)	767
AVP a Apropriar	25	61	12	57
Amortização de arrendamentos a pagar	(1.411)	(2.798)	(955)	(2.351)
Saldo do Passivo de Arrendamento	556	1.944	305	1.292

Vencimento das prestações	Consolidado	Controladora
2023	512	293
2024	69	24
Valores não descontados	581	317
Juros embutidos	(25)	(12)
Saldo em 31.12.2022	556	305

(a) Despesas com prazo inferior a 12 meses possuem isenção da norma para registro no balanço:

Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma	(32.416)	(3.065)

(b) A Companhia chegou a sua taxa de desconto, com base na taxa de juros observada no mercado.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
2 anos	7,80%

Tendo em vista os regimes de tributação pelo qual as incorporadoras estão vinculadas, os quais não admitem a apropriação de créditos de PIS e COFINS, a serem calculados sobre a depreciação do direito de uso de ativos arrendados, para fins do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2019, os créditos passíveis de aproveitamento para as demais entidades são imateriais para divulgação.

"Misleading" provocado pela plena aplicação do CPC 06 (R2) / IFRS 16:

A Companhia, em plena conformidade com o CPC 06 (R2) / IFRS 16, na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procedeu ao uso da técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados, conforme vedação imposta pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16. Tal vedação gera distorções relevantes na informação a ser prestada, dada a realidade atual das taxas de juros de longo prazo no ambiente econômico brasileiro.

19. Intangível

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano). O Grupo pratica, para os ativos intangíveis com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2020	Adições	Baixas	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022
Custo								
Licença de Uso Software	20%	2.079	7.124	(12)	9.191	4.116	-	13.307
Total custo		2.079	7.124	(12)	9.191	4.116	-	13.307
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(907)	(1.063)	-	(1.970)	(747)	-	(2.717)
Total de amortização acumulada		(907)	(1.063)	-	(1.970)	(747)	-	(2.717)
Total do intangível líquido		1.172	6.061	(12)	7.221	3.369	-	10.590

20. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

A composição de empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2022			31.12.2021	01.01.2021
				Circulante	Não Circulante	Total		
Debêntures - 186ª Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	-	-	-	77.258	148.839
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	206.999	206.999	192.450	-
(-) custo de captação				-	(4.336)	(4.336)	(8.213)	(1.562)
Total de debêntures				-	202.663	202.663	261.495	147.277
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	203.716	-	203.716	271.718	163.638
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	87.832	87.832	-	1.258
Arrendamentos (18.1)	R\$	22/07/2024	7,80%	512	44	556	1.944	2.819
Total				204.228	290.539	494.767	535.157	314.992

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2022			31.12.2021	01.01.2021
				Circulante	Não Circulante	Total		
Debêntures - 186ª Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	-	-	-	77.258	148.839
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	206.999	206.999	192.450	-
(-) custo de captação				-	(4.336)	(4.336)	(8.213)	(1.562)
Total de debêntures				-	202.663	202.663	261.495	147.277
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	-	-	-	29.051	134.052
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	87.528	87.528	-	1.258
Arrendamentos (18.1)	R\$	22/07/2024	7,80%	-	305	305	1.292	2.819
Total				-	290.496	290.496	291.838	285.406

A movimentação dos empréstimos, financiamento, debêntures e arrendamentos é como segue:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	535.157	314.991	291.838	285.406
Captações	338.929	523.152	86.640	211.773
Encargos financeiros provisionados	77.864	47.274	38.947	41.020
Custo na captação de recursos	2.415	(7.884)	2.415	(7.884)
Pagamento de principal	(367.476)	(317.412)	(89.373)	(218.763)
Pagamento de encargos financeiros	(92.122)	(24.964)	(39.971)	(19.714)
Saldo final	494.767	535.157	290.496	291.838

Os encargos referentes aos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos estão distribuídos da seguinte forma:

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Custos com Encargos Financeiros	31	30.767	8.540	(376)	4.293
Despesas Financeiras	32	45.744	36.854	39.314	36.632
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	14	1.353	1.880	9	95
Total de alocação dos encargos financeiros		77.864	47.274	38.947	41.020

20.1. Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como se segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de Juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 341ª Emissão	Única	175.390	Iniciado em 03/02/2021	13/01/2024 e 13/01/2025	Mensal	13.01.2025	IPCA + 5,22%	IPCA + 5,69%

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como se segue:

	Amortização			Custo de captação			Total
	1 ano	2 anos	3 anos	1 ano	2 anos	3 anos	
341ª Emissão	-	103.500	103.499	(1.858)	(1.858)	(620)	202.663

20.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de dezembro de 2022, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um pequeno intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que ocorre a execução da obra, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. Eles são liquidados à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento, diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com a CEF e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Tais empréstimos incidem juros que podem ser de 8,91% ao ano ou Poupança + 5% a.a..

As despesas financeiras de empréstimos e financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas.

Tais financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

20.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado				Total
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Leasing	
Quirografia	202.663	203.716	87.832	556	494.767
Total (*)	202.663	203.716	87.832	556	494.767

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos.

20.4. Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros: Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
$\frac{\text{Empréstimos e financiamentos e debêntures – financiamento à produção – Caixa + imóveis a pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	< 0,40
$\frac{\text{Clientes por incorporação de imóveis + receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar}}{\text{Empréstimos – Caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar}}$	> 1,60 ou < 0,00

- "Caixa" corresponde a todo o recurso financeiro aplicado pela BRZ. É composto pelas rubricas "Caixa e equivalentes de caixa" e "Títulos e valores mobiliários" circulante e não circulante.
- Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta "Imóveis a pagar" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

- g) Imóveis a comercializar correspondem ao valor apresentado na rubrica de "Estoques" da Nota Explicativa 14.
h) Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

21. Fornecedores

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Fornecedores nacionais	21.612	29.768	19.977	736	10.464	11.308
Custos provisionados por serviços prestados	-	3.203	8.922	-	-	7.799
Total de fornecedores - circulante	21.612	32.971	28.899	736	10.464	19.107

Atualmente, a Companhia possui operações de risco sacado firmadas junto ao banco Itaú, nas quais os títulos são disponibilizados para antecipação, sendo essa uma predileção do fornecedor detentor, que assume integralmente o deságio da operação, não havendo, portanto, ônus financeiro para a Companhia. Adicionalmente, a operação de risco sacado não implica em dilatação do prazo de pagamento ao fornecedor, conforme praticado pela Companhia no curso normal dos negócios. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em risco sacado antecipado pelos fornecedores era R\$450 (R\$0 em 31 de dezembro de 2021).

22. Adiantamento de clientes

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Adiantamento por recebimentos	338	125	78	273	113	76
Adiantamentos por permutas	18.349	42.682	30.384	-	-	8.779
Total Adiantamento de clientes - circulante	18.687	42.807	30.462	273	113	8.855

23. Imóveis a pagar

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Obrigações por compra de terrenos	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Total de imóveis a pagar	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830
Circulante	52.857	54.361	29.466	3.707	12.111	23.830
Não circulante	24.938	8.562	24.660	15.242	-	-
	77.795	62.923	54.126	18.949	12.111	23.830

24. Obrigações sociais e trabalhistas

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Salários e ordenados	1.942	1.935	-	-	956	-
Encargos sociais	1.382	1.650	1.682	526	781	1.521
Provisão de férias, 13º salário e encargos	6.143	5.381	6.321	3.206	2.725	5.789
Outros	966	860	577	176	406	411
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	10.433	9.826	8.580	3.908	4.868	7.721

25. Passivo fiscal corrente

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
RET Corrente	4.107	2.071	1.911	28	182	1.291
Imposto de renda (IRPJ)	199	333	950	28	5	925
Contribuição social (CSLL)	69	149	130	-	-	126
PIS e COFINS a recolher	149	71	41	149	71	41
Impostos Retidos de Terceiros	826	1.011	824	46	246	693
Passivo fiscal corrente (circulante)	5.350	3.635	3.856	251	504	3.076

26. Passivos e (Ativos) diferidos

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é o recebimento dos valores relacionados à incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
	Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
RET Diferido	10.594	5.147	3.188	1.980	(260)	1.530
PIS e COFINS diferidos	2.117	3.431	2.661	235	1.477	1.582
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(2.425)	538	632	(3.522)	(603)	(22)
Contribuição social diferida (CSLL)	(28)	548	492	(625)	(71)	150
Passivo fiscal diferido (não circulante)	10.258	9.664	6.973	(1.932)	543	3.240

27. Provisão para riscos

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, foram constituídas as provisões nos montantes a seguir:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	31.12.2020	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2021	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.12.2022
Consolidado	Reapresentado			Reapresentado			
Cíveis	25	130	(16)	139	371	(35)	475
Trabalhistas	552	1.021	(82)	1.491	791	(580)	1.702
Tributárias	3.925	481	-	4.406	1.802	(400)	5.808
Total	4.502	1.632	(98)	6.036	2.964	(1.015)	7.985

Controladora							
Cíveis	25	85	(16)	94	301	(55)	340
Trabalhistas	378	893	(62)	1.209	283	(4)	1.488
Tributárias	3.925	-	-	3.925	524	(416)	4.033
Total	4.328	978	(78)	5.228	1.108	(475)	5.861

Natureza	Consolidado				Controladora			
	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2021	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	197	29	87	13	141	17	66	10
Trabalhistas	115	108	129	124	82	78	92	87
Tributárias	25	7	8	3	9	3	5	1
Total	337	144	224	140	232	98	163	98

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2021: R\$1.325). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

28. Provisão para garantias

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1% sobre o total de custos. Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
						Reapresentado
Provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Total de provisão para garantias	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630
Circulante	3.891	3.719	8.815	1.086	2.087	5.383
Não circulante	7.567	5.430	2.929	-	1.277	2.247
	11.458	9.149	11.744	1.086	3.364	7.630

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
				Reapresentado
Saldo inicial	9.149	11.741	3.364	7.544
Provisões	6.570	4.795	158	964
Reversões	(619)	(1.455)	(167)	(965)
Pagamentos	(3.642)	(5.932)	(2.269)	(4.179)
Saldo final	11.458	9.149	1.086	3.364

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

29. Patrimônio Líquido

29.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

	31.12.2022 e 31.12.2021	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

(a) A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.

29.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reservas de capital, exercer a 30% do capital social.

Retenção de lucros

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observando o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

- I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;
- II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social; e
- III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

29.3. Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Lucro básico e diluído por ação (a):	Reapresentado	
Lucro líquido do período	20.895	24.834
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	1,39	1,66

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores do lucro. Consequentemente, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

29.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado	
Dividendos a pagar	-	-
Dividendos pagos antecipadamente	13.085	5.416

30. Receita operacional líquida

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Receita por incorporação imobiliária	885.106	699.888	8.259	165.857
Receita por permuta	32.379	41.206	-	-
Receita por prestação de serviços	5.725	-	5.725	-
Receita por venda de terrenos	-	295	-	295
Receita por atualização monetária	6.017	5.949	291	3.215
Receita bruta total	929.227	747.338	14.275	169.367
Impostos sobre vendas	(18.260)	(15.539)	(332)	(4.166)
Distratos	(36.500)	(14.158)	(1.686)	(2.881)
Ajuste a valor presente	(5.375)	(1.311)	591	(750)
Receita operacional líquida	869.092	716.330	12.848	161.570

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 4.17% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

30.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	1.111.831	950.416	6.573	162.976
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	880.985	726.936	6.573	162.976
<i>Receita de Vendas apropriadas</i>	<i>917.485</i>	<i>741.094</i>	<i>8.259</i>	<i>165.857</i>
<i>Distratos - receitas estornadas</i>	<i>(36.500)</i>	<i>(14.158)</i>	<i>(1.686)</i>	<i>(2.881)</i>
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	230.846	223.480	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(815.275)	(692.038)	(20.074)	(137.114)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
<i>Custos de construção incorridos</i>	<i>(659.091)</i>	<i>(547.623)</i>	<i>(25.696)</i>	<i>(135.169)</i>
<i>Encargos financeiros apropriados</i>	<i>(32.042)</i>	<i>(8.706)</i>	<i>472</i>	<i>(4.369)</i>
<i>Distratos - custo de construção</i>	<i>26.220</i>	<i>10.462</i>	<i>5.246</i>	<i>2.348</i>
<i>Distratos - encargos financeiros</i>	<i>1.275</i>	<i>166</i>	<i>(96)</i>	<i>76</i>
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(151.637)	(146.337)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	79.209	77.143	-	-

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

31. Custos e despesas por natureza

O Grupo optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Custos de terrenos, construção e manutenção	(420.324)	(279.087)	-	(26.852)
Consultorias e serviços	(142.871)	(142.574)	(17.289)	(48.546)
Salários, encargos e benefícios	(87.252)	(93.442)	(21.997)	(55.976)
Utilidades (água, energia e outros)	(30.158)	(23.061)	(9.403)	(15.871)
Comissões, marketing e publicidade	(45.527)	(38.971)	(7.332)	(16.411)
Aluguel	(32.416)	(26.860)	(3.065)	(9.417)
Encargos financeiros	(30.767)	(8.540)	376	(4.293)
Despesas tributárias	(1.507)	(1.348)	(1.437)	(1.277)
Depreciação e amortização	(5.069)	(9.935)	(4.199)	(9.507)
Outras	(203)	(27.179)	(216)	(12.502)
Total de custos e despesas	(796.094)	(650.997)	(64.562)	(200.652)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	(663.638)	(545.701)	(20.074)	(137.114)
Despesas gerais e administrativas	(55.444)	(44.569)	(29.627)	(27.924)
Despesas comerciais	(77.012)	(60.727)	(14.861)	(35.614)
Total de custos e despesas	(796.094)	(650.997)	(64.562)	(200.652)

32. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
Despesas financeiras				
Juros pagos a fornecedores	(594)	(294)	(92)	(164)
Despesas bancárias	(1.473)	(1.183)	(661)	(791)
Juros e encargos sobre debêntures	(35.638)	(35.243)	(34.075)	(35.243)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.106)	(1.611)	(5.239)	(1.389)
Deságio na Cessão de Títulos	(452)	(5.277)	(63)	(3.393)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	(1.479)	(2.194)	(1.479)	(2.194)
Outras despesas financeiras	(867)	(517)	(610)	(381)
Total de despesas financeiras	(50.609)	(46.319)	(42.219)	(43.555)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	32.125	20.010	24.515	17.248
Receitas de correção monetária (a)	8.058	13.124	5.826	9.852
Outras receitas financeiras	1.538	3.273	307	2.033
Total de receitas financeiras	41.721	36.407	30.648	29.133
Total de receitas e despesas financeiras	(8.888)	(9.912)	(11.571)	(14.422)

(a) Os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes possuem cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m. incidente sobre as parcelas vincendas após a entrega das chaves, ocasionando nas receitas de correção monetária dispostas no resultado financeiro.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$30.767 em 31 de dezembro de 2022, para o consolidado (R\$8.540 em 2021) e R\$376 em 31 de dezembro de 2022 (R\$4.293 em 2021), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

33. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2022 a 31.12.2022	01.01.2021 a 31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Receita de incorporação imobiliária	869.092	716.330	12.848	161.570
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Despesa no resultado	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Corrente	(17.294)	(14.730)	(841)	(4.047)
Diferido	607	976	594	945
	(16.687)	(13.754)	(247)	(3.102)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	42.893	40.642	19.339	28.034
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(14.584)	(13.818)	(6.575)	(9.532)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	297.607	243.389	4.470	56.535
Outras (adições) exclusões permanentes	(283.855)	(230.791)	3.908	(47.101)
Despesa no resultado	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(832)	(1.220)	1.803	(98)
	(832)	(1.220)	1.803	(98)
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(17.519)	(14.974)	1.556	(3.200)
Alíquota efetiva	40,8%	36,8%	-8,0%	11,4%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12.

O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

34. Informação por segmento

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

35. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

35.1. Gerenciamento de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

O Grupo monitora o capital usando um índice de alavancagem representado pela 'dívida líquida', dividido pelo 'patrimônio líquido'. A dívida líquida é calculada como o saldo de empréstimos somando-se as obrigações a pagar por imóveis adquiridos (conforme apresentado no balanço patrimonial), menos caixa e equivalentes de caixa. O "patrimônio líquido" é composto pelo total do patrimônio líquido.

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de dezembro de 2022 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Reapresentado		Reapresentado	
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	494.767	535.157	290.496	291.838
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(163.681)	(303.563)	(118.373)	(177.698)
(-) Títulos e valores mobiliários	(246.783)	(121.777)	(170.994)	(70.195)
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	87.976	112.011	4.802	46.139
Total do Patrimônio Líquido	231.678	211.528	204.945	189.274
Índice de Alavancagem	0,38	0,53	0,02	0,24

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 20.

Categoria dos instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ativos financeiros:	Reapresentado		Reapresentado	
Custo amortizado	233.578	225.049	55.534	103.302
- Clientes por incorporação de imóveis	213.243	186.862	46.527	68.873
- Caixa e bancos	20.335	38.187	9.007	34.429
Valor justo por meio do resultado - VJR	390.031	386.727	280.275	213.109
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	143.248	264.950	109.281	142.914
- Títulos e valores e mobiliários	246.783	121.777	170.994	70.195
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	594.174	631.051	310.181	314.413
- Empréstimos	494.767	535.157	290.496	291.838
- Fornecedores	21.612	32.971	736	10.464
- Imóveis a pagar	77.795	62.923	18.949	12.111
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.673	2.194	3.673	2.194
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.673	2.194	3.673	2.194

35.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 35.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 35.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 35.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração do Grupo tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

Em 2020, foi implementado o departamento de Gestão de Riscos, responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco do Grupo, que o faz por meio de análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais de acompanhamento de performance e gerenciamento de risco.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 13.3.

iii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de o Grupo encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

31.12.2022	Consolidado				
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	494.767	203.648	512	103.544	187.063
Fornecedores	21.612	21.612	-	-	-
Imóveis a pagar	77.795	8.805	44.052	6.276	18.662

31.12.2022	Controladora				
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	290.496	-	-	103.805	186.691
Fornecedores	736	736	-	-	-
Imóveis a pagar	18.949	618	3.089	3.783	11.459

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 20.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos do Grupo ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI ("Certificado de Depósito Interbancário"), IPCA ("Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo"), INCC ("Índice Nacional de Custo de Construção") e IGP-M ("Índice Geral de Preços de Mercado").

Parte dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa, Títulos e Valores Mobiliários, Clientes por Incorporação de Imóveis e Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e Arrendamentos estão atrelados aos referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

Ativos expostos	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	25.910	-	-	44.477
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	43.283
Clientes por incorporação de imóveis	-	36.657	94.829	-
Total	25.910	36.657	94.829	87.760

Passivo exposto	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	85.050	-	-	198.016
Total	85.050	-	-	198.016

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2022.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2022 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	12,72%	3,77%	5,10%	6,26%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,93%	-1,68%	-4,30%	0,47%
Efeito financeiro estimado	550	(616)	(4.078)	(518)
Efeito financeiro total estimado				(4.662)

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	15,90%	4,71%	6,38%	7,83%
Variação entre taxas para cada cenário	2,25%	-0,74%	-3,02%	2,04%
Efeito financeiro estimado	(1.331)	(271)	(2.864)	(2.249)
Efeito financeiro total estimado				(6.715)

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Em milhares de reais

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	9,54%	2,83%	3,83%	4,70%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,11%	-2,62%	-5,57%	-1,09%
Efeito financeiro estimado	2.431	(960)	(5.282)	1.202
Efeito financeiro total estimado				(2.610)

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	19,08%	5,66%	7,65%	9,39%
Variação entre taxas para cada cenário	5,43%	0,21%	-1,75%	3,60%
Efeito financeiro estimado	(3.211)	77	(1.660)	(3.969)
Efeito financeiro total estimado				(8.763)

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2022:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	6,36%	1,89%	2,55%	3,13%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,29%	-3,56%	-6,85%	-2,66%
Efeito financeiro estimado	4.311	(1.305)	(6.496)	2.933
Efeito financeiro total estimado				(557)

36. Seguros

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de dezembro de 2022, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

Modalidade	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro Infra não Incidente	Garante a execução dos serviços de rede não incidentes de água e esgoto, que atenderão ao projeto de construção dos empreendimentos.	21.861
Risco de engenharia, término de obras e pós entrega	Garante durante o período de construção do empreendimento indenização decorrentes de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local, objeto do seguro. Seguro garantia de entrega de obra (SGEO) garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e contratada de um construtor substituto para conclusão da obra.	2.053.097

37. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o ano de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Notas	Consolidado		Controladora	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
		Reapresentado		Reapresentado	
- Instrumentos financeiros derivativos	32	1.479	-	1.479	-
- Juros capitalizados	14	1.353	1.087	9	387

38. Eventos subsequentes

Em decisão tomada no dia 08 de fevereiro de 2023, por maioria simples, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva, a chamada “coisa julgada”, sobre tributos recolhidos de forma continuada, perde seus efeitos caso a Corte se pronuncie em sentido contrário. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.

A Companhia não possui processos judiciais que se encaixam na decisão tomada pelo STF, sendo assim, não possui nenhum efeito esperado sobre suas demonstrações financeiras.

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, os abaixo assinados, diretores da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), declaram que:

(i) nos termos da lei e do Estatuto Social, reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Diretores:

EDUARDA DE
CAMPOS
TOLENTINO:013739
55660

Assinado de forma digital
por EDUARDA DE CAMPOS
TOLENTINO:01373955660
Dados: 2023.10.03 10:10:37
-03'00'

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

ANDERSON LOPES
MORAIS:04114180
680

Assinado de forma digital
por ANDERSON LOPES
MORAIS:04114180680
Dados: 2023.10.03
10:08:34 -03'00'

Anderson Lopes Moraes
Diretor Comercial

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento ao artigo 27 da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2023, os abaixo assinados, diretores da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), declaram que:

(i) nos termos da lei e do Estatuto Social da Companhia, reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Diretores:

EDUARDA DE
CAMPOS
TOLENTINO:01
373955660

Assinado de forma digital
por EDUARDA DE
CAMPOS
TOLENTINO:01373955660
Dados: 2023.10.03
10:09:29 -03'00'

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

ANDERSON
LOPES
MORAIS:0411418
0680

Assinado de forma digital
por ANDERSON LOPES
MORAIS:04114180680
Dados: 2023.10.03
10:07:09 -03'00'

Anderson Lopes Moraes
Diretor Comercial

DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de

2021



EMPREENDIMENTOS

CONTEÚDO:

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	2
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES.....	16
BALANÇOS PATRIMONIAIS.....	21
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	22
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE	23
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA	25
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	26
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.....	28

RELEASE
DE RESULTADOS

4T21



EMPREENDEIMENTOS

Belo Horizonte, 15 de março de 2022 – BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“companhia” ou “BRZ”), incorporadora atuante na região sudeste do Brasil, focada em habitações populares, divulga preliminarmente seus dados operacionais não auditados do 4º trimestre do exercício de 2021 (4T21).

Destaques

- Receita Operacional Líquida
 - o Recorde da ROL em 2021, atingindo o valor de R\$ 716 milhões, representando um crescimento de 20% a/a.
- Vendas
 - o Crescimento de 5,5% no VGV bruto a/a;
- Lançamentos
 - o Mais de 05 mil unidades lançadas no ano, 12% superior ao mesmo período anterior.
 - o Aumento de 14,8% no preço médio por unidade;
- Repasses
 - o Crescimento de 7,5% no volume de repasses do ano, totalizando R\$ 793 milhões em VGV e 4.002 unidades;
- Produção
 - o Mais de 8.200 unidades em produção, representando uma alta de 9,4% a/a.

Mensagem da Administração

O ano de 2021 foi um período de muitos desafios e também de significativas evoluções operacionais, mesmo em um momento no qual o mercado sofre volatilidade nos preços dos insumos. O investimento em marketing e vendas realizado nos últimos anos minimizou o impacto da segunda onda da pandemia, permitindo à Companhia, alcançar 795 unidades e R\$ 162 milhões em VGV vendidos no 4º trimestre e 4.308 unidades líquidas e um VGV de R\$ 845 milhões. Observa-se, portanto, um crescimento de 5,5% em relação ao mesmo período do ano anterior no VGV da companhia.

Encerramos o trimestre com R\$ 202 milhões em ROL e, acumulado, tivemos o melhor ano de nossa história com R\$ 716 milhões. A ROL recorde se dá devido à forte resiliência da Companhia em garantir a velocidade da produção dos seus empreendimentos, mesmo em um cenário marcado pelas dificuldades impostas ao setor da construção civil. A forte pressão inflacionária sobre os insumos nos últimos meses (INCC +14,03% em 12 meses), que tem aumentado custos em toda a cadeia de produção, teve reflexos também em nossas margens. Nossa margem bruta apresentou redução de 5,3 p.p. em relação a 2020. Contudo, mesmo com os desafios destacados, o lucro bruto foi de R\$ 184 milhões em 2021, o que representa uma leve queda de 0,6% em relação ao ano de 2020. Este resultado demonstra a eficiência do nosso processo produtivo e a solidez de nossas operações buscando entregar um produto *Premium* antes do esperado. As entregas do período alcançaram um patamar de 97% de aprovação entre os compradores, atestando a qualidade dos empreendimentos BRZ.



R\$ 716

milhões de Receita Operacional Líquida



4.308

Unidades vendidas líquidas no ano



UNIVERSIDADE BRZ

ESG – No ano de 2021 destacamos o lançamento do empreendimento Portal Terras de Carrara localizado em Hortolândia/SP. Este é o primeiro empreendimento a receber certificação Selo Azul da Caixa Econômica Federal - CEF. A iniciativa da CEF classifica e destaca projetos de habitação que se preocupam com a sustentabilidade. Além de promover benefícios sociais e melhor qualidade de vida, o selo garante benefícios especiais para os financiamentos realizados pela modalidade Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE. Em agosto deste ano, em cerimônia com o presidente da Caixa Pedro Guimarães, a BRZ assinou o contrato de financiamento deste empreendimento celebrando o marco de 300 bilhões de contratações da CEF na atual gestão.

Dando continuidade à nossa política de valorização do capital humano e treinamento dos nossos colaboradores, no ano de 2021 iniciamos o projeto da Universidade BRZ. Este novo ambiente é voltado à gestão do conhecimento e promoção da capacitação de forma continuada. O Objetivo desta plataforma é ser mais que uma ferramenta de treinamentos, sendo também um espaço aberto para comunicação, aprendizado e troca de conhecimentos, de forma dinâmica e participativa.

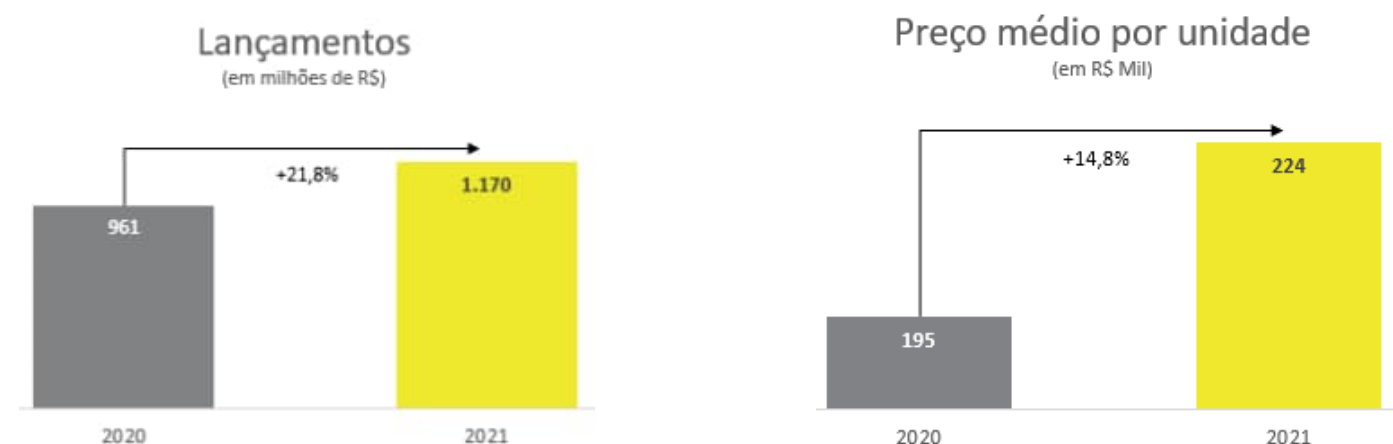
Seguindo a estratégia de transformação digital, a empresa continua investindo em tecnologia: iniciamos a implantação do CRM (*Customer Relationship Management*) fornecido pela SAP, que irá potencializar nosso modo de relacionar com nossos clientes. Nossos empreendimentos também se preparam para as inovações: alguns deles já contam com área para pouso de drones, que já estão sendo utilizados nas entregas.



Indicadores operacionais

Lançamentos

A BRZ lançou 18 empreendimentos, atingindo a expressiva marca de R\$ 1,2 bilhões em VGV, com 5.560 novas unidades no ano de 2021, representando um crescimento de 21,8%. Isso reflete a resiliência da Companhia em manter sua estratégia mesmo em um cenário influenciado pela alta de preços de insumos e pelos reflexos da pandemia do Covid-19, com lockdowns sendo decretados em algumas localidades.



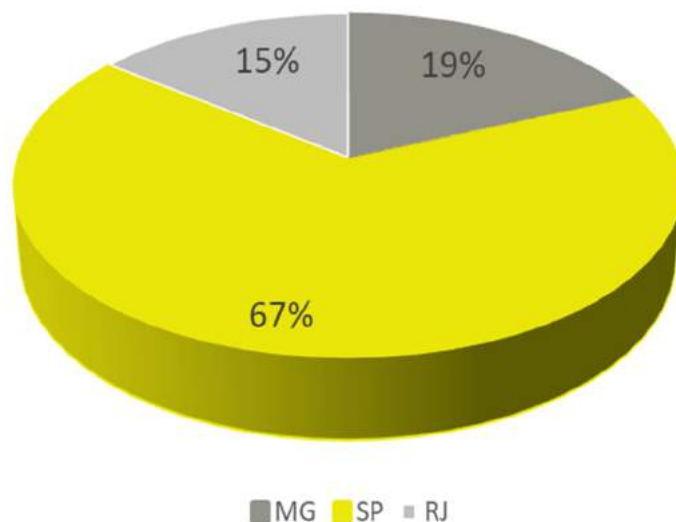
	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
VGV (em R\$ milhões)	51	284	406	-81,9%	-87,3%	1.170	961	21,8%
Número de Unidades	200	1.200	2.124	-83,3%	-90,6%	5.560	4.966	12,0%
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	55	58	51	-4,7%	8,0%	54	51	5,7%
Área útil (m² mil)	35	137	250	-74,4%	-86,0%	625	605	3,3%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	257	237	191	8,6%	34,5%	224	195	14,8%
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	5	4	4	13,9%	24,5%	4	4	8,4%
Minas Gerais (% de unidades)	0%	0%	22%	0,0 p.p	-22,2 p.p	15%	22,3%	-7,7 p.p
São Paulo (% de unidades)	0%	100%	60%	-100,0 p.p	-59,7 p.p	50%	59,6%	-9,3 p.p
Rio de Janeiro (% de unidades)	100%	0%	18%	100,0 p.p	81,9 p.p	35%	18,1%	17,0 p.p
Número de Empreendimentos	1	3	7	-66,7%	-85,7%	18	16	12,5%

Vendas brutas

No ano de 2021, crescemos 5,4% a/a em VGV bruto, apesar da pequena redução no número de vendas em -1,7% a/a. Devido ao aumento de nosso ticket médio no 4T21, reduzimos o volume de vendas brutas 973 unidades -8,6%% t/t, com um preço médio de R\$ 204 mil (aumento de +7,2% t/t e redução de -1,5% a/a).

Mesmo com todos os desafios impostos pela pandemia de Covid-19, aumentamos nossa presença no mercado do interior paulista e intensificamos nossa atuação no RJ. Intensificamos nossa atuação no segmento de SBPE, adequação às faixas superiores do Programa Casa Verde e Amarela. Seguimos investindo na plataforma online de vendas, garantindo assim a manutenção dos resultados da Companhia mesmo em tempos de pandemia.

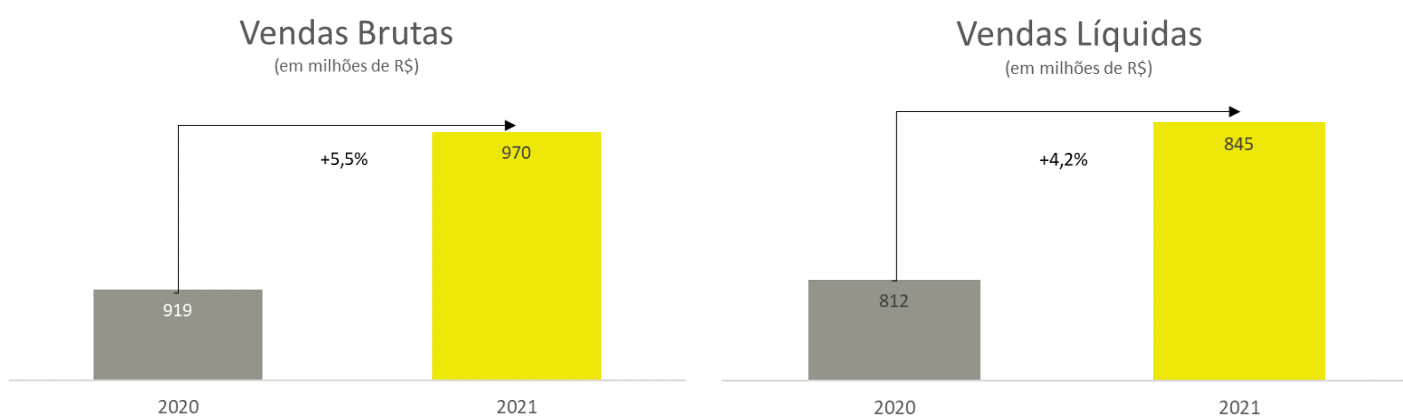
Vendas por estado



	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Vendas (em R\$ milhões)	198	221	233	-10,1%	■	-14,9%	■	970	919	5,5%	●
Número de Unidades	973	1.066	1.225	-8,7%	■	-20,6%	■	4.944	5.024	-1,6%	■
Área útil (m² mil)	119	114	117	4,0%	●	1,1%	●	469	492	-4,6%	■
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	204	207	190	-1,5%	■	7,1%	●	196	183	7,2%	●
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	2	2	2	-13,6%	■	-15,8%	■	2	2	10,6%	●
MG	18,8%	7,0%	24,9%	11,8 p.p	●	-6,1 p.p	■	23,2%	26,2%	-3,1 p.p	■
SP	66,6%	77,5%	54,9%	-10,9 p.p	■	11,7 p.p	●	60,8%	52,7%	8,1 p.p	●
RJ	14,6%	15,5%	20,2%	-0,9 p.p	■	-5,6 p.p	■	16,1%	21,1%	-5,0 p.p	■
VSO - vendas brutas	19,7%	18,7%	30,8%	1,0 p.p	●	-11,1 p.p	■	58,5%	69,0%	-10,5 p.p	■
VSO - vendas líquidas	16,1%	16,9%	27,5%	-0,8 p.p	■	-11,3 p.p	■	51,0%	60,3%	-9,3 p.p	■

Vendas líquidas

No ano de 2021 tivemos um crescimento no VGV bruto em torno de 5,5% comparado com o ano anterior. Isso se deve ao crescimento no preço médio de nossos lançamentos.



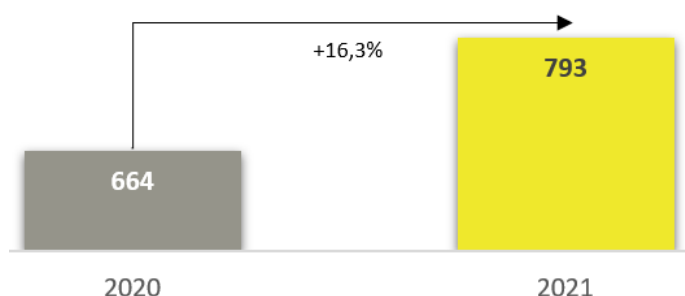
	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	198	221	233	-10,1%	■	-14,9%	■	970	919	5,5%	●
Distratos (Valor de Contrato em R\$ milhões)	36	19	24	87,6%	●	51,3%	●	125	108	15,6%	■
Distrato / Vendas	18,4%	8,8%	10,3%	9,6 p.p	■	8,1 p.p	■	12,8%	11,7%	1,1 p.p	■
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	162	201	209	-19,6%	■	-22,6%	■	845	812	4,2%	●

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Unidades Vendidas Brutas (unid.)	973	1.066	1.225	-8,7%	■	-20,6%	■	4.944	5.024	-1,6%	■
Unidades Distratadas (Unid.)	178	105	133	69,5%	●	33,8%	●	636	633	0,5%	■
Distrato / Vendas	18%	10%	11%	8,4 p.p	■	7,4 p.p	■	13%	13%	0,3 p.p	■
Unidades Vendas Líquidas (Unid.)	795	961	1.092	-17,3%	■	-27,2%	■	4.308	4391	-1,9%	■

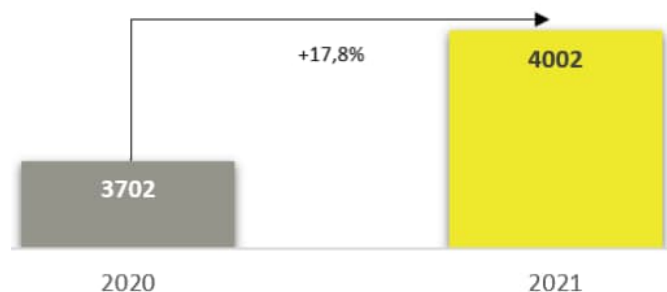
Repases

O resultado anual mostra um aumento de 16,3% a/a – R\$ 793 milhões - quanto no número de contratos, que totalizaram 4.002, apresentando aumento de 7,5% a/a. Em 2021, 20 empreendimentos fizeram o primeiro repasse de unidades sendo viabilizados junto à CEF. Contribuem para este resultado a avaliação de crédito e o acompanhamento constante do status do cliente junto à CEF, além da centralização dos processos junto à Superintendência Executiva Corporate.

(Em milhões)



(Em número de unidades)



	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
VGv (R\$ milhões)	174	225	226	-22,5% 	-22,9% 	793	664	16,3% 
Contratos	890	1.215	1.012	-26,7% 	-12,1% 	4.002	3.702	7,5% 

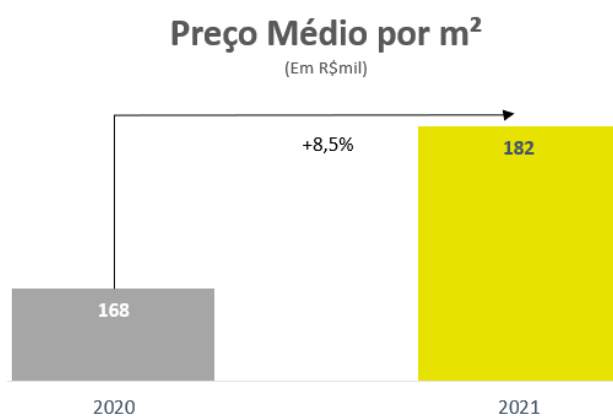
Produção

Foram entregues 8.208 unidades no ano, o que representou um aumento de 9,4% a/a. Entretanto o nível de produção do quarto trimestre de 2021 apresentou uma leve retração, apresentando uma queda de -35,4% t/t. Mesmo com os desafios impostos com relação aos custos dos insumos e as variantes da pandemia de Covid-19, seguimos entregando empreendimentos com qualidade *premium* e antes do prazo contratado junto a CEF.

	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Unidades em Produção	8.208	8.704	5.282	-5,7% 	55,4% 	8.208	7.502	9,4% 
Unidades Concluídas	696	604	1.028	15,2% 	-32,3% 	3.122	3.248	-3,9% 
Unidades Entregues	616	954	1.028	-35,4% 	-40,1% 	3.106	3.152	-1,5% 

Landbank

Captamos R\$ 374 milhões de VGv potencial no trimestre, alcançando um preço médio por unidade de R\$ 180mil (-6,8% t/t), mantendo nosso perfil de empreendimentos futuros. O VGv potencial do *landbank* apresentou queda de 7,0% t/t devido ao forte volume de lançamentos que tivemos no período e aos distratos de alguns terrenos que não se mostraram viáveis aos nossos empreendimentos.



	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Landbank (em R\$ bilhões)	5	5	6	-7,6%		-23,6%		5	6	-23,6%	
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	335	374	532	-10,5%		-37,0%		1.308	532	146,0%	
Número de Unidades	25.008	27.384	35.529	-8,7%		-29,6%		25.008	35.529	-29,6%	
Área útil (m² mil)	1.285	1.378	1.722	-6,8%		-25,4%		1.285	1.722	-25,4%	
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	182	180	168	1,1%		8,5%		182	168	8,5%	
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	4	4	3	-0,9%		2,3%		4	3	2,3%	



Indicadores financeiros

Desempenho financeiro

Indicadores Financeiros (em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Receita Operacional Líquida	201.953	166.047	178.206	21,6%	●	13,3%	●	715.851	596.704	20,0%	●
Lucro Bruto	53.073	37.541	62.256	41,4%	●	-14,8%	■	183.592	184.486	-0,5%	■
%Margem Bruta	26,3%	22,6%	34,9%	3,7 p.p	●	-8,7 p.p	■	25,6%	30,9%	-5,3 p.p	■
Despesas comerciais	(14.406)	(14.962)	(7.768)	-3,7%	●	85,5%	■	(54.194)	(34.073)	59,1%	■
Despesas comerciais / ROL	7,1%	9,0%	4,4%	-187,7%	●	277,4%	■	7,6%	5,7%	186,0%	■
Despesas gerais e administrativas	(8.454)	(15.681)	(17.551)	-46,1%	●	-51,8%	●	(46.129)	(36.914)	25,0%	■
Despesas G&A / ROL	4,2%	9,4%	9,8%	-525,8%	●	-566,3%	●	6,4%	6,2%	25,8%	■
EBITDA	32.783	(5.001)	69.177	-755,5%	●	-52,6%	■	68.279	96.052	-28,9%	■
Margem EBITDA	16,2%	-3,0%	38,8%	19,2 p.p	●	-22,6 p.p	■	9,5%	16,1%	-6,6 p.p	■
Lucro Líquido	26.219	(6.137)	50.847	-527,2%	●	-48,4%	■	47.706	106.611	-55,3%	■
% Margem Lucro Líquida	13,0%	-3,7%	28,5%	16,7 p.p	●	-15,5 p.p	■	6,7%	17,9%	-11,2 p.p	■

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Em 2021, alcançamos R\$ 716 milhões de Receita Operacional Líquida, recorde da companhia, representando um crescimento de 20% comparando com o ano anterior e 21,6% t/t.

A pressão inflacionária (INCC +14,03% em 12 meses) sobre os insumos da construção, contribuiu para a queda de margens, entretanto a BRZ vem readequando o preço médio de vendas de seu produto. Espera-se, com isto, uma melhoria, principalmente nos próximos lançamentos no próximo ano.

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Receita Operacional Líquida Total	201.953	166.047	178.206	21,6%	●	13,3%	●	715.851	596.704	20,0%	●
Custo dos imóveis vendidos	(148.880)	(128.506)	(116.111)	15,9%	●	28,2%	●	(532.259)	(412.218)	29,1%	■
Lucro Bruto	53.073	37.541	62.256	41,4%	●	-14,8%	■	183.592	184.486	-0,5%	■
Margem Bruta	26,3%	22,6%	34,9%	3,7 p.p	●	-8,7 p.p	■	25,6%	30,9%	-5,3 p.p	■

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Custo Financeiro alocado ao CIV	(8.030)	(1.846)	(6.736)	335,1%	■	19,2%	■	(8.030)	(13.585)	-40,9%	●
% da Receita Líquida	4,0%	1,1%	3,8%	286,5%	■	19,6%	■	1,1%	2,3%	-115,5%	●
Lucro Bruto com juros	53.073	37.541	62.095	41,4%	●	-14,5%	■	183.592	184.486	-0,5%	■
Lucro Bruto ex. juros	61.103	39.387	68.831	55,1%	●	-11,2%	■	191.622	198.071	-3,3%	■
Margem Bruta ex. juros (%)	30%	23,7%	38,6%	6,5 p.p	●	-8,4 p.p	■	26,8%	33,2%	-6,4 p.p	■

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

A companhia vem investindo na melhoria de seus processos de governança e tecnologia, com contratações pontuais que garantem o crescimento e competitividade de forma segura e eficaz. Neste sentido, recrutamos novos profissionais que aumentaram o quadro de nosso time tático.

Adicionalmente, no ano de 2021, foram reconhecidos cerca de R\$10 milhões nas rubricas de Despesas Comerciais e Despesas Gerais e Administrativas a título de bônus meritocrático referente aos resultados atingidos em 2020, o que gerou parte do aumento dos saldos no exercício.

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Despesas comerciais	(14.406)	(14.962)	(7.768)	-3,7%	●	85,5%	■	(54.194)	(34.073)	59,1%	■
Despesas comerciais / ROL	7,1%	9,0%	4,4%	-1,9 p.p	●	2,8 p.p	■	7,6%	5,7%	1,9 p.p	■
Despesas comerciais / Vendas contratadas	7,3%	6,8%	3,3%	0,5 p.p	■	3,9 p.p	■	5,6%	3,7%	1,9 p.p	■
Despesas gerais e administrativas	(8.454)	(15.681)	(17.551)	-46,1%	●	-51,8%	●	(46.129)	(36.914)	25,0%	■
Despesas G&A / ROL	4,2%	9,4%	9,8%	-5,3 p.p	●	-5,7 p.p	●	6,4%	6,2%	0,3 p.p	■
Despesas G&A / Vendas contratadas	4,3%	7,1%	7,5%	-2,9 p.p	●	-3,3 p.p	●	4,8%	4,0%	0,7 p.p	■

Resultado Financeiro

Como estratégia para garantir o capital de giro necessário para nosso crescimento, tivemos no início do ano a emissão de novos debentures. Com isso, o aumento das despesas financeiras se dá em razão do aumento das taxas de juros, que também impactaram as receitas financeiras, compostas por rendimentos de aplicações e correções monetárias das parcelas dos contratos de venda.

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Despesas financeiras	(12.411)	(14.142)	4.681	-12,2%	●	-365,1%	■	(46.319)	(7.730)	499,2%	■
Receitas financeiras	7.722	8.506	2.762	-9,2%	●	179,6%	●	36.407	18.949	92,1%	●
Total	(4.689)	(5.636)	7.443	-16,8%	●	-163,0%	■	(9.912)	11.219	-188,4%	■

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Resultado financeiro	(4.689)	(5.636)	7.443	-16,8%	●	-163,0%	■	(9.912)	11.219	-188,4%	■
Custo Financeiro alocado ao CIV	(8.030)	(1.846)	(6.736)	335,1%	■	19,2%	■	(8.030)	(13.585)	-40,9%	●
Total ajustado	(12.719)	(7.482)	707	70,0%	■	-1899,4%	■	(17.942)	(2.366)	658,3%	■

EBITDA

Devido à sazonalidade do negócio e as revisões orçamentárias em vários de nossos empreendimentos, apresentamos um volume maior de reconhecimento de custos no 3T21, refletindo na redução da margem EBITDA anual da companhia.

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Lucro antes dos impostos	29.947	(2.558)	53.569	-1270,7%	●	-44,1%	■	63.105	65.314	-3,4%	■
Depreciações e Amortizações	(506)	1.347	1.269	-137,6%	●	-139,9%	■	1.501	5.939	-74,7%	■
Resultado Financeiro	(4.689)	(5.636)	7.443	-16,8%	●	-163,0%	■	(9.912)	11.219	-188,4%	■
Encargos financeiros incluídos no CIV	8.030	1.846	6.736	335,1%	■	19,2%	■	8.030	13.585	-40,9%	●
EBITDA	32.783	(5.001)	69.017	-755,5%	●	-52,5%	■	62.725	96.057	-34,7%	■
Margem EBITDA	16,2%	-3,0%	38,7%	19,2 p.p	●	-22,5 p.p	■	8,8%	16,1%	-7,3 p.p	■

Lucro Líquido

A redução na margem líquida, foi impactada em 2021 principalmente pelo aumento das despesas financeiras, muito impactadas pela contratação de um novo CRI no primeiro trimestre (R\$175 milhões), atrelado ao IPCA que, por sua vez, apresentou aumento em 2021.

(em R\$ Milhares)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21		Var. 4T21 x 4T20		2021	2020	Var. 2021 x 2020	
Lucro Líquido	26.219	(6.137)	50.847	-527,2%	●	-48,4%	■	47.706	106.611	-55,3%	■
% Margem Líquida	13,0%	-3,7%	28,5%	16,7 p.p	●	-15,5 p.p	■	6,7%	17,9%	-11,2 p.p	■

Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.

Landbank – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

Preço Médio por M² - Soma dos valores das áreas comuns e área útil da unidade habitacional

SEC – Superintendência Executiva Corporate

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais e relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 2 e 7.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 2, 7.1 e 27, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*).

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas Notas Explicativas nºs 2, 7.1 e 27, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive essas divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos 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.

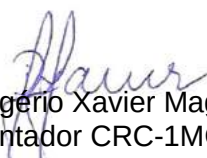
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 18 de abril de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1



		Consolidado		Controladora	
	Notas	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ATIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	9	355.454	254.499	176.698	196.055
Títulos e valores mobiliários	10	43.170	43.511	43.170	43.511
Clientes por incorporação de imóveis	12	102.608	83.315	32.417	65.830
Estoques	13	288.769	161.695	42.246	93.897
Créditos com partes relacionadas	14.2	-	-	24.312	7.130
Tributos a recuperar		4.614	2.193	4.191	2.078
Despesas antecipadas		12.008	9.090	4.519	5.961
Outros ativos		6.967	6.678	7.014	7.011
Total do ativo circulante		813.590	560.981	334.567	421.473
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	10	27.025	318	27.025	318
Clientes por incorporação de imóveis	12	78.397	68.348	37.157	51.673
Estoques	13	7.255	10.730	7.255	10.415
Ativo fiscal diferido		2.037	1.333	2.037	1.333
Outros ativos		4.711	3.749	2.689	1.828
Total do realizável a longo prazo		119.425	84.478	76.163	65.567
Investimentos em controladas	15	-	-	143.868	79.286
Imobilizado	16	16.473	19.545	15.324	18.845
Intangível	17	7.222	1.172	7.222	1.172
Total do ativo não circulante		143.120	105.195	242.577	164.870
TOTAL DO ATIVO		956.710	666.176	577.144	586.343

		Consolidado		Controladora	
	Notas	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
PASSIVO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	18	347.043	239.785	103.724	210.132
Fornecedores	19	61.597	32.456	22.490	23.639
Adiantamento de clientes	20	42.809	30.664	113	8.855
Imóveis a pagar	21	54.361	29.466	12.111	23.830
Obrigações sociais e trabalhistas	22	9.826	8.580	4.868	7.721
Passivo fiscal corrente	23	3.634	3.858	504	3.076
Débitos com partes relacionadas	14.2	4.440	6.356	-	-
Provisão para garantias	25	3.719	8.813	2.087	5.297
Dividendos propostos	26	-	15.222	-	15.222
Total do passivo circulante		527.429	375.200	145.897	297.772
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	18	188.114	75.206	188.114	75.274
Fornecedores	19	-	5.882	-	4.783
Instrumentos financeiros derivativos	11	2.194	-	2.194	-
Imóveis a pagar	21	8.561	24.660	-	-
Passivo fiscal diferido	23	15.476	11.262	6.161	7.530
Provisão para riscos	24	6.036	4.501	5.228	4.318
Provisão para garantias	25	5.430	2.928	1.277	2.247
Total do passivo não circulante		225.811	124.439	202.974	94.152
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	26	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros		213.273	179.419	213.273	179.419
		228.273	194.419	228.273	194.419
Participações não controladores		(24.803)	(27.882)		
Total do patrimônio líquido		203.470	166.537	228.273	194.419
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		956.710	666.176	577.144	586.343

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Notas	Consolidado		Controladora	
		01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Receita operacional líquida	27	715.851	596.864	166.279	487.356
Custo imóveis vendidos	28	(532.259)	(412.217)	(135.591)	(341.233)
Lucro bruto		183.592	184.647	30.688	146.123
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas gerais e administrativas	28	(46.129)	(36.872)	(28.750)	(32.780)
Despesas comerciais	28	(54.194)	(34.073)	(31.486)	(30.131)
Resultado de equivalência patrimonial	15	-	-	102.926	26.662
Perda estimada na realização de créditos	12	(8.562)	(6.370)	(6.680)	(3.934)
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas		(1.692)	487	(1.615)	503
Lucro operacional antes do resultado financeiro		73.015	107.819	65.083	106.443
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	29	(46.319)	(7.730)	(43.555)	(6.572)
Receitas financeiras	29	36.407	18.949	29.133	15.607
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		63.103	119.038	50.661	115.478
Imposto de renda e contribuição social Corrente	30	(15.950)	(13.492)	(4.144)	(11.210)
Imposto de renda e contribuição social Diferido	30	551	1.065	620	1.105
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		47.704	106.611	47.137	105.373
Lucro atribuível a:					
Sócios controladores		47.137	105.373		
Sócios não controladores		567	1.238		
		47.704	106.611		
Lucro líquido por ação (em R\$)					
Básico e diluído		3,14	7,02		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Controladora	
	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Lucro líquido do exercício	47.704	106.611	47.137	105.373
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO EXERCÍCIO	47.704	106.611	47.137	105.373
Resultado abrangente atribuível a:				
Sócios controladores	47.137	105.373		
Sócios não controladores	567	1.238		
	47.704	106.611		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas				Participações de não controladores	Total
	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total		
<i>Saldos em 01 de janeiro de 2020</i>	15.000	109.591	-	124.591	(26.343)	98.248
Lucro líquido do exercício	-	-	105.373	105.373	1.238	106.611
Destinação do lucro:						
Reserva legal	-	5.269	(5.269)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(25.026)	(25.026)	-	(25.026)
Dividendos reserva de lucros	-	(10.519)	-	(10.519)	(2.777)	(13.296)
Retenção de lucros	-	75.078	(75.078)	-	-	-
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2020</i>	15.000	179.419	-	194.419	(27.882)	166.537
<i>Saldos em 01 de janeiro de 2021</i>	15.000	179.419	-	194.419	(27.882)	166.537
Lucro líquido do exercício	-	-	47.137	47.137	567	47.704
Destinação do lucro:						
Reserva legal	-	2.357	(2.357)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(11.195)	(11.195)	-	(11.195)
Retenção de lucros	-	33.585	(33.585)	-	-	-
Transação com acionistas não controladores	-	(2.088)	-	(2.088)	2.512	424
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2021</i>	15.000	213.273	-	228.273	(24.803)	203.470

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	63.103	119.038	50.661	115.478
Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	7.496	5.939	7.094	5.890
Valor residual do imobilizado / intangível	5.543	1.615	5.247	1.616
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	(102.926)	(26.662)
Resultado financeiro	43.783	18.312	39.536	16.339
Constituição (reversão) de provisão para garantias, líquidas	3.340	2.976	(1)	3.176
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	8.562	6.370	6.680	3.934
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	2.194	-	2.194	-
Ajuste a valor presente	1.311	(1.549)	751	(1.043)
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	1.535	4.103	910	4.100
Lucro líquido ajustado do período	136.867	156.804	10.146	122.828
(Aumento) redução dos ativos operacionais:				
(Aumento) redução de clientes por incorporação de imóveis	(41.409)	(65.148)	38.304	(45.185)
(Aumento) redução de estoques	(121.719)	(62.594)	54.906	(3.291)
(Aumento) redução de outros ativos	(7.296)	(13.357)	(2.240)	(7.726)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:				
Aumento (redução) de fornecedores	23.259	15.324	(5.932)	9.131
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	1.246	3.307	(2.853)	2.783
Aumento (redução) de obrigações fiscais	1.019	1.954	3.743	916
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	12.145	(33.431)	(8.742)	(42.795)
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(1.916)	(464)	(17.182)	(13.998)
Aumento (redução) de imóveis a pagar	8.796	47.914	(11.719)	19.774
Aumento (redução) de outros passivos	(5.932)	(3.817)	(4.179)	(1.100)
Juros pagos	(24.964)	(17.229)	(19.714)	(16.116)
Impostos pagos	(12.428)	(12.830)	(11.210)	(8.756)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(32.332)	16.433	23.328	16.465
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16.016)	(6.813)	(14.870)	(6.409)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	(164.726)	(26.024)
Amortizações/dividendos recebidos de controladas	-	-	203.070	3.600
Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	(24.513)	(116.642)	(24.513)	(116.642)
Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	341	109.053	341	109.053
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(40.188)	(14.402)	(698)	(36.422)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Novos empréstimos e financiamentos	516.879	338.175	205.278	300.567
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(317.412)	(182.917)	(218.763)	(159.979)
Lucros distribuídos	(25.992)	(23.100)	(28.502)	(20.323)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	173.475	132.158	(41.987)	120.265
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	100.955	134.189	(19.357)	100.308
Composto por:				
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	254.499	120.310	196.055	95.747
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	355.454	254.499	176.698	196.055
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	100.955	134.189	(19.357)	100.308

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
1. RECEITAS	739.642	614.829	175.950	502.851
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	731.782	610.168	170.745	498.350
1.2. Outras receitas	16.422	11.031	11.885	8.435
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	(8.562)	(6.370)	(6.680)	(3.934)
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(493.621)	(366.036)	(122.887)	(296.840)
2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(267.009)	(188.434)	(25.861)	(140.749)
2.2. Serviços de terceiros e outros	(178.374)	(144.019)	(63.083)	(126.355)
2.4. Outras	(49.648)	(33.583)	(33.943)	(29.736)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)	244.611	248.793	53.063	206.011
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(7.496)	(5.939)	(7.094)	(5.890)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)	237.115	242.854	45.969	200.121
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	20.010	7.925	120.174	33.842
6.1. Resultado de equivalência patrimonial	-	-	102.926	26.662
6.2. Receitas de aplicações financeiras	20.010	7.925	17.248	7.180
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	257.125	250.779	166.143	233.963
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(257.125)	(250.779)	(166.143)	(233.963)
8.1 PESSOAL	(81.281)	(63.127)	(48.669)	(58.192)
8.1.1 Remuneração direta	(59.686)	(43.705)	(38.973)	(40.710)
8.1.2 Benefícios	(17.380)	(14.075)	(7.118)	(12.596)
8.1.3 FGTS	(4.215)	(5.347)	(2.578)	(4.886)
8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(55.501)	(45.185)	(19.740)	(38.219)
8.2.1 Federais	(43.598)	(37.056)	(15.357)	(31.461)
8.2.3 Municipais	(11.903)	(8.129)	(4.383)	(6.758)
8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	(72.639)	(35.856)	(50.597)	(32.179)
8.3.1 Aluguéis	(26.868)	(17.133)	(9.448)	(15.496)
8.3.2 Juros	(45.771)	(18.723)	(41.149)	(16.683)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	(47.704)	(106.611)	(47.137)	(105.373)
8.4.1 Lucros distribuídos	(11.195)	(26.264)	(11.195)	(25.026)
8.4.2 Lucros retidos	(36.509)	(80.347)	(35.942)	(80.347)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “Companhia” ou “Grupo”) é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A BRZ também poderá:

- Executar obras de engenharia civil, terraplanagens, pavimentação e saneamento básico;
- Comprar e vender por conta própria ou em nome de terceiros, imóveis loteados ou não;
- Prestar serviços com a utilização de máquinas agrícolas;
- Locar máquinas agrícolas;
- Administrar e participar em Companhias comerciais e industriais de construção civil e de prestação de serviços de consultoria na área de construção civil, situadas no Território Nacional como quotista ou acionista.

Atuando nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, a Companhia direcionou seus negócios nos últimos anos para o Programa Casa Verde e Amarela (“CVA”) do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264 mil, se destacando pelo seu forte crescimento, focando prioritariamente neste tipo de empreendimento.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria e por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 15.

Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

COVID-19

Deste o início da pandemia, em 2020, a BRZ tem monitorado seus efeitos econômicos nas regionais em que atua, que podem afetar adversamente seus resultados. No início do surto da COVID-19 no Brasil, foi estruturado o Comitê de Gestão de Crise que acompanhava diariamente os efeitos da propagação da pandemia e de seus impactos em suas operações, além das ações governamentais para mitigar os efeitos desta pandemia. Atualmente, o referido Comitê faz o acompanhamento a fim de identificar eventuais impactos.

A BRZ, com o objetivo da manutenção do bem-estar de seus colaboradores, adotou todas as medidas de segurança necessárias, contribuindo ativamente com a sociedade em geral neste momento delicado. Para os profissionais administrativos, foram tomadas todas as medidas preventivas de segurança, como uso obrigatório de máscara,

distanciamento seguro no ambiente de trabalho e disponibilização de álcool em gel em todos os nossos departamentos. Adicionalmente, para os profissionais alocados nas atividades essenciais para a continuidade do negócio, tomamos medidas preventivas que compreendem a auto declaração de grupo de risco, a concessão de férias e outras medidas para incentivar o isolamento social para a manutenção desses profissionais, acompanhamento e melhorias das condições de higiene em nossos canteiros de obra, e também o estabelecimento de ações para monitorar e evitar que profissionais sintomáticos mantenham suas atividades em nossas obras, assim como a utilização de equipamentos de proteção individual obrigatórios.

À medida que os efeitos da pandemia afetam as regiões onde as operações da BRZ estão concentradas, o Grupo pode enfrentar dificuldades operacionais relacionadas à força de trabalho e pode adotar medidas de contingência ou eventualmente suspender as operações. O Grupo segue avaliando o impacto da COVID-19 em seus negócios desde o início da pandemia. Abaixo, apresentamos um resumo dos principais impactos nos negócios da Companhia entre 2020 e 2021.

Receita Operacional: O Grupo implantou em 2020 ferramentas de relacionamento com o cliente, fomentando suas operações não presenciais, o que auxiliou nas ações de prevenção ao COVID-19 e possibilitou a manutenção dos contratos com os clientes. Até o momento, o Grupo mantém níveis lineares de operações com os clientes, permitindo a continuidade dos negócios do Grupo, e vem mantendo todos os seus canteiros de obra em funcionamento.

Liquidez: Desde o início da pandemia, o Grupo adotou medidas de precaução com o objetivo de aumentar sua posição de caixa, melhorar sua estrutura financeira e preservar sua flexibilidade financeira devido à incerteza atual nos mercados em razão da COVID-19. Em março de 2020, o Grupo concluiu seu processo de captação via debêntures (186ª emissão) e em janeiro de 2021, houve novo processo de captação (341ª emissão). Maiores detalhes descritos na Nota Explicativa nº 18.

Valor justo de outros ativos e passivos: No momento atual, os efeitos da pandemia não causaram impactos significativos no valor justo dos ativos e passivos do Grupo, embora tenham sido observadas alterações incomuns significativas no valor dos ativos financeiros em muitos mercados desde o início do surto.

2. Base de Preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*"International Financial Reporting Standards - IFRS"*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 18 de abril de 2022. 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 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa.
- Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 24: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 25: 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.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

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. Investimentos 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. Reconhecimento da Receita

O Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à população de baixa e média renda, o cliente assina “instrumento particular de compra e venda” do imóvel ainda na planta com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme segue:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 15% 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	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Dessa forma, em consonância com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (*Percentage of Completion*) por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas.

Nesse sentido, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

- ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando:

- (i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;
- (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;
- (iii) o contrato possuir substância comercial; e,
- (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos “convencionais”, os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.2. Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

7.4. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.5. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

7.6. Instrumentos Financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para

um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

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 2021 e 2020 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.

7.7. Redução ao valor recuperável (impairment)

(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 ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2021 e 2020, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.8. 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 resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

Estoques de imóveis em construção

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, quando aplicável).

7.9. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil do Grupo. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.11. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

7.12. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no “CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.13. Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.14. Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.15. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "empréstimos e financiamentos" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

O Grupo optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo. O Grupo reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

7.16. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23 – Uncertainty over Income Tax Treatments):

Está interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deverá reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta interpretação. A Administração da companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro, acessando seus consultores legais internos e externos a fim de identificar esses tratamentos, assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a companhia a riscos materialmente prováveis de perda. Ao concluir esses estudos, a Administração da companhia avaliou que nenhuma das posições relevantes adotadas pela companhia sofreu alteração quanto ao julgamento da probabilidade de perdas geradas por eventuais questionamentos por parte das autoridades tributárias.

8. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

8.1. IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 – Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

8.2. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

9. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Caixa	429	341	356	301
Bancos - conta movimento	69.867	104.331	16.928	73.979
Equivalente de caixa - aplicações financeiras	285.158	149.827	159.414	121.775
Total	355.454	254.499	176.698	196.055

São considerados como Caixa e Equivalentes de Caixa os ativos financeiros que atendam, cumulativamente, às quatro premissas abaixo:

- Sejam mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos;
- Tenham conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa;
- Estejam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;
- Tenham vencimento de três meses ou menos a contar da data da aquisição.

O Grupo tem por política, aplicar a grande maioria de seus recursos em instrumentos financeiros de natureza conservadora. Estas aplicações financeiras possuem seu rendimento em taxas prefixadas (entre 6,3% a 10,2%), ou atrelado ao CDI (CDI + 1,25% ou CDI + 1.55%) e ao IPCA (IPCA + 3,90% a IPCA + 6,51%), conforme natureza e prazo de cada instrumento.

10. 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	16.004	16.459	16.004	16.459
Aplicações em Títulos Públicos (b)	34.462	27.052	34.462	27.052
Aplicações em Letras Financeiras	19.729	-	19.729	-
Aplicações em Debêntures	-	318	-	318
Total	70.195	43.829	70.195	43.829
Circulante	43.170	43.511	43.170	43.511
Não circulante	27.025	318	27.025	318
	70.195	43.829	70.195	43.829

(a) Os fundos de investimentos da Companhia se constituem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria e possuem liquidez diária. Todavia, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais de contabilidade, por não atenderem pelo menos uma das 4 (quatro) premissas dispostas na nota explicativa nº 9. Os fundos de investimentos possuem remuneração média de 93% do CDI em 31 de dezembro de 2021.

(b) Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía aplicados em títulos públicos: R\$26.151 em LFT (2020: R\$27.052), R\$1.014 em NTN (2020: R\$0) e R\$7.296 em LTN (2020: R\$0). Embora tais títulos tenham seus vencimentos previstos para a partir de janeiro de 2024, a Companhia os mantém disponíveis para negociação no mercado secundário.

11. Instrumentos Financeiros Derivativos

A BRZ possui operações de derivativos de Swap com o objetivo de proteção dos riscos relacionados à queda do CDI. Em 31 de dezembro de 2021, a composição dos Instrumentos Financeiros Derivativos é a seguinte:

Tipo	Ativo	Vencimento	Qtd/Volume	Financeiro	Observação
SWAP	PRÉ	19/11/2024	7.750.420	(775)	ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	10/04/2025	1.167.669	(148)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	11/04/2025	7.003.948	(887)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	25/02/2027	3.000.000	(384)	ATIVO EM PRE 8,9% \\\ PASSIVO EM DI11
Total				(2.194)	

12. 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. Na nota 27 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nestas informações contábeis intermediárias.

O saldo de clientes por incorporação de imóveis do Grupo é composto conforme segue:

		Consolidado		Controladora	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Clientes a receber por incorporação de imóveis (a)					
Clientes por incorporação de imóveis	12.1	201.393	157.980	83.898	123.700
Clientes por venda de terrenos	12.1	3.810	4.539	-	-
Perda estimada na realização de créditos	12.3	(22.806)	(14.244)	(14.435)	(6.803)
Ajuste a valor presente - ativo		(2.093)	(610)	(590)	(516)
		180.304	147.665	68.873	116.381
Contas a receber por prestação de serviço					
Intermediação imobiliária		701	3.998	701	1.122
		181.005	151.663	69.574	117.503
Circulante		102.608	83.315	32.417	65.830
Não circulante		78.397	68.348	37.157	51.673
		181.005	151.663	69.574	117.503

O cálculo de ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2021 foi realizado aplicando a taxa de 0,15% ao mês (0,14% em 2020). O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, 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.

12.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
A vencer				
Até 90 dias	73.551	77.655	27.871	56.494
de 91 a 180 dias	14.141	10.025	4.345	8.064
de 181 a 270 dias	12.316	8.933	3.882	7.453
de 271 a 360 dias e acima	90.532	58.124	41.200	47.853
12.2	190.540	154.737	77.298	119.864
	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Vencidos				
Até 30 dias	3.100	975	1.121	758
de 31 a 60 dias	1.264	1.297	496	1.130
de 61 a 90 dias	708	340	392	190
de 91 a 120 dias	665	353	385	193
de 121 a 180 dias	1.296	619	853	315
Acima de 180 dias	7.630	4.198	3.353	1.250
	14.663	7.782	6.600	3.836
	205.203	162.519	83.898	123.700

12.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer classificados como circulantes e não circulantes em 31 de dezembro de 2021 e 2020 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Até 2 anos	140.078	115.759	52.398	89.507
Até 3 anos	17.791	15.533	8.531	12.591
Até 4 anos	11.926	9.462	5.217	7.630
Após 4 anos	20.745	13.983	11.152	10.136
	190.540	154.737	77.298	119.864

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

12.3. Riscos de crédito e de mercado, e perdas por redução ao valor recuperável

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao “Clientes por incorporação de imóveis” está divulgada na nota explicativa 32. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo Inicial	(14.244)	(7.874)	(7.755)	(2.869)
Adições	(12.360)	(10.392)	(8.950)	(4.337)
Recebimentos / Reversões	3.798	4.022	2.270	403
Saldo final	(22.806)	(14.244)	(14.435)	(6.803)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	8.562	6.370	6.680	3.934

13. Estoques

Representado, principalmente, pelo estoque de terrenos, imóveis concluídos e imóveis em construção conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Imóveis em construção (a)	210.162	93.681	2.385	32.555
Estoque de terrenos (b)	17.476	40.266	17.476	39.951
Adiantamento a fornecedores (c)	64.950	34.020	27.989	28.546
Imóveis concluídos (d)	1.556	2.480	1.556	2.372
Encargos financeiros capitalizados	1.880	1.978	95	888
Total	296.024	172.425	49.501	104.312

Circulante	288.769	161.695	42.246	93.897
Não circulante	7.255	10.730	7.255	10.415
	296.024	172.425	49.501	104.312

(a) Imóveis em construção: referem-se a empreendimentos que obtiveram o registro de incorporação, e iniciaram as vendas, porém esse montante está relacionado às unidades não vendidas.

(b) Estoques de terrenos: incluem os valores de imóveis adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

(c) Adiantamento a fornecedores: Valores antecipados, para entregas futuras de materiais.

(d) Imóveis concluídos: unidades não vendidas, para empreendimentos onde obtivemos o habite-se (entregues).

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$42.685 (R\$30.386 em 2020) no consolidado, e R\$0 (R\$8.779 em 2020) na sua controladora (Nota 20).

14. Partes relacionadas

14.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado	
	31.12.2021	31.12.2020
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.429	2.380
Honorários dos conselheiros	166	557
Benefícios assistenciais	102	196
	<u>1.575</u>	<u>3.133</u>

A remuneração do pessoal-chave da Administração do Grupo inclui somente salários, uma vez que não remunera com benefícios não monetários ou contribuições para um plano de benefício definido pós-emprego do pessoal-chave da Administração.

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

O valor das transações e saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente. Ocasionalmente, diretores do Grupo ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos do Grupo. Essas compras são realizadas sob os mesmos termos e condições disponíveis a outros empregados ou clientes.

14.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Créditos com SCPs	-	-	24.312	7.130
Total ativo com partes relacionadas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.312</u>	<u>7.130</u>
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	4.440	6.356	-	-
Total passivo com partes relacionadas	<u>4.440</u>	<u>6.356</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

O Grupo realiza operações com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Essas operações se liquidam no encerramento da construção.

(b) Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

15. Investimentos em controladas

A movimentação dos investimentos no final do período findo em 31 de dezembro de 2021 está assim apresentada:

Controladas	Participação	31.12.2019	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2020	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2021
Portal Vale Das Nascentes	100%	-	1.015	-	504	1.519	21.691	(11.637)	3.283	14.856
Portal Vale Das Esmeraldas	100%	-	-	-	-	-	12.429	(700)	2.687	14.416
Portal Recanto Das Peônias	100%	-	3.665	-	1.073	4.738	3.420	(5.384)	8.761	11.535
Portal Vale Das Pérolas	70%	-	-	-	-	-	8.063	-	2.194	10.257
Portal Caminho Das Montanhas	100%	-	-	-	-	-	19.015	(17.545)	7.912	9.382
Portal Campo Dos Hibiscos	94%	7.272	-	(609)	150	6.813	519	-	202	7.534
Portal Vale Das Cachoeiras	100%	-	1.855	-	854	2.709	10.040	(9.007)	2.585	6.327
Portal Vila Das Andorinhas	100%	-	-	-	-	-	7.965	(4.898)	3.098	6.165
Portal Vila Jardim	100%	-	1.125	-	-	1.125	10.397	(8.724)	3.233	6.031
Portal Recanto Das Pétalas	84%	6.041	-	-	(885)	5.156	-	-	343	5.499
Portal Jardim Do Beija-Flor	100%	-	-	-	-	-	3.855	(3.647)	5.035	5.243
Portal Recanto Dos Sabias	100%	-	-	-	-	-	2.672	-	2.561	5.233
Portal Caminhos De Córdoba	100%	-	-	-	-	-	6.064	(1.247)	96	4.913
Portal Recanto Dos Girassóis	84%	6.289	-	(973)	(53)	5.263	-	(757)	176	4.682
Portal Estância Das Águas	100%	-	7.924	-	4.331	12.255	147	(18.331)	9.976	4.047
Portal Vila Dos Flamingos	100%	-	-	-	-	-	2.753	(2.530)	3.809	4.032
Portal Jardim Das Angélicas	100%	-	4.015	-	6.441	10.456	7.459	(22.893)	8.394	3.416
Portal Caminho Dos Lagos	50%	3.276	-	-	-	3.276	5	(52)	85	3.314
Portal Solar Dos Bem-Te-Vis	100%	-	-	-	-	-	6.349	(7.482)	4.106	2.973
Portal Terras De Carrara Spe Ltda	100%	-	-	-	-	-	1.980	(2.000)	2.918	2.898
Portal Caminho Das Pedras	50%	2.536	-	-	(21)	2.515	-	-	91	2.606
Portal Dális Do Campo	94%	1.981	-	(891)	(58)	1.032	113	-	1.299	2.444
Portal Jardim Do Sol I	68%	2.275	-	(1)	-	2.274	-	-	41	2.315
Portal Mirante Da Colina	100%	-	1.893	-	1.845	3.738	8.911	(8.914)	(1.488)	2.247
Portal Jardim das Petúncias	100%	-	1.956	-	3.291	5.247	7.146	(19.939)	8.102	556
Outras	50% - 100%	530	2.576	(1.126)	9.190	11.170	23.733	(57.383)	23.427	947
Total		30.200	26.024	(3.600)	26.662	79.286	164.726	(203.070)	102.926	143.868



EMPREENDIMENTOS

	Participação	Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receita	Resultado
Portal Vale Das Nascentes	100%	33.074	3.131	20.814	337	15.054	19.732	3.283
Portal Vale Das Esmeraldas	100%	20.902	3.982	5.090	5.485	14.309	10.746	2.687
Portal Recanto Das Peônias	100%	34.967	2.428	24.208	1.618	11.569	37.356	8.761
Portal Vale Das Pérolas	70%	18.674	2.210	8.787	900	11.197	10.595	3.135
Portal Caminho Das Montanhas	100%	16.765	1.712	8.287	750	9.440	34.467	7.912
Portal Campo Dos Hibiscos	94%	458	4.853	419	103	4.789	41	215
Portal Vale Das Cachoeiras	100%	14.125	1.261	7.551	967	6.868	21.451	2.585
Portal Vila Das Andorinhas	100%	19.517	1.735	14.084	1.101	6.067	22.841	3.098
Portal Vila Jardim	100%	16.758	1.061	8.960	1.704	7.155	25.991	3.233
Portal Recanto Das Pétalas	84%	1.059	6.322	1.686	-	5.695	494	409
Portal Jardim Do Beija-Flor	100%	15.902	2.078	12.931	855	4.194	19.602	5.035
Portal Recanto Dos Sabias	100%	10.146	3.210	6.133	1.991	5.232	6.672	2.561
Portal Caminhos De Córdoba	100%	14.092	2.193	11.094	601	4.590	9.831	96
Portal Recanto Dos Girassóis	84%	4.948	2.420	396	387	6.585	1.548	210
Portal Estância Das Águas	100%	17.227	2.194	13.262	2.558	3.601	54.328	9.976
Portal Vila Dos Flamingos	100%	21.169	1.058	17.925	270	4.032	13.907	3.809
Portal Jardim Das Angélicas	100%	15.053	1.634	13.547	1.589	1.551	35.082	8.394
Portal Caminho Dos Lagos	50%	377	4.752	33	-	5.096	294	170
Portal Solar Dos Bem-Te-Vis	100%	27.745	852	23.922	701	3.974	19.348	4.106
Portal Terras De Carrara Spe Ltda	100%	10.104	1.048	7.656	599	2.897	11.024	2.918
Portal Caminho Das Pedras	50%	184	3.229	1.757	4	1.652	111	182
Portal Dálias Do Campo	94%	1.658	422	222	1.706	152	28	1.381
Portal Jardim Do Sol I	68%	110	1.340	-	-	1.450	83	60
Portal Mirante Da Colina	100%	22.046	853	18.605	2.671	1.623	18.573	(1.488)
Portal Jardim das Petúnias	100%	13.894	1.435	12.576	2.202	551	35.678	8.102
Outras	50% - 100%	152.270	14.980	147.571	39.922	(20.243)	147.049	22.675
Total		503.224	72.393	387.516	69.021	119.080	556.872	103.505

16. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2019	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2021
Custo										
Benfeitorias	20%	346	529	-	-	875	-	-	-	875
Máquinas e equipamentos	10%	1.461	163	-	-	1.624	180	-	-	1.804
Móveis e utensílios	10%	1.001	228	-	(14)	1.215	477	-	-	1.692
Veículos	20%	363	-	-	-	363	-	-	-	363
Computadores	20%	1.423	583	-	-	2.006	241	-	-	2.247
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	7.429	2.198	2.381	-	12.008	1.708	4.325	(176)	17.865
Aeronave	10%	2.410	-	-	-	2.410	-	-	-	2.410
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		6.870	-	-	(1.600)	5.270	4.540	-	(5.355)	4.455
Estandes em construção		2.722	2.864	(2.381)	-	3.205	1.746	(4.325)	-	626
Total custo		24.025	6.565	-	(1.614)	28.976	8.892	-	(5.531)	32.337
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(158)	(133)	-	-	(291)	(169)	-	-	(460)
Máquinas e equipamentos	10%	(133)	(144)	-	-	(277)	(145)	-	-	(422)
Móveis e utensílios	10%	(144)	(109)	-	-	(253)	(144)	-	-	(397)
Veículos	20%	(119)	(117)	-	-	(236)	(66)	-	-	(302)
Computadores	20%	(293)	(315)	-	-	(608)	(403)	-	-	(1.011)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	(1.085)	(3.593)	-	-	(4.678)	(5.384)	-	27	(10.035)
Direito de uso de aeronave	10%	(186)	(240)	-	-	(426)	(241)	-	-	(667)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		(2.093)	(569)	-	-	(2.662)	(2.320)	-	2.412	(2.570)
Total depreciação acumulada		(4.211)	(5.220)	-	-	(9.431)	(8.872)	-	2.439	(15.864)
Total do imobilizado líquido		19.814	1.345	-	(1.614)	19.545	20	-	(3.092)	16.473

Controladora	Taxa anual	31.12.2019	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2021
Custo										
Benfeitorias	20%	345	530	-	-	875	-	-	-	875
Máquinas e equipamentos	10%	1.270	151	-	-	1.421	138	-	-	1.559
Móveis e utensílios	10%	872	221	-	(14)	1.079	428	-	-	1.507
Veículos	20%	364	-	-	(1)	363	-	-	-	363
Computadores	20%	1.381	584	-	-	1.965	233	-	-	2.198
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	7.429	3.299	1.280	-	12.008	1.502	4.325	-	17.835
Aeronave	10%	2.409	-	-	-	2.409	-	-	-	2.409
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		6.843	-	-	(1.594)	5.249	3.401	-	(5.235)	3.415
Estandes em construção		2.722	1.376	(1.280)	-	2.818	2.043	(4.325)	-	536
Total custo		23.635	6.161	-	(1.609)	28.187	7.745	-	(5.235)	30.697
Depreciação acumulada										
Benfeitorias	20%	(158)	(133)	-	-	(291)	(169)	-	-	(460)
Máquinas e equipamentos	10%	(118)	(128)	-	-	(246)	(139)	-	-	(385)
Móveis e utensílios	10%	(132)	(98)	-	-	(230)	(141)	-	-	(371)
Veículos	20%	(120)	(116)	-	-	(236)	(66)	-	-	(302)
Computadores	20%	(286)	(309)	-	-	(595)	(400)	-	-	(995)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	(1.085)	(3.593)	-	-	(4.678)	(5.379)	-	23	(10.034)
Direito de uso de aeronave	10%	(185)	(241)	-	-	(426)	(241)	-	-	(667)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		(2.087)	(553)	-	-	(2.640)	(1.909)	-	2.390	(2.159)
Total depreciação acumulada		(4.171)	(5.171)	-	-	(9.342)	(8.444)	-	2.413	(15.373)
Total do imobilizado líquido		19.464	990	-	(1.609)	18.845	(699)	-	(2.822)	15.324

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.

16.1. Direito de uso de Arrendamentos

Ativo Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo Inicial	2.608	4.777	2.609	4.756
Adições (Baixas) a ativos de Dir. Uso	(815)	1.926	(1.834)	1.926
Depreciação (Baixas de depreciação)	92	(2.662)	481	(2.640)
Ajuste Remensuração	-	(1.433)	-	(1.433)
Saldo Ativo de Arrendamento	1.885	2.608	1.256	2.609

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Adoção inicial	2.819	4.982	2.819	4.960
Adições a passivos de Arrend.	1.862	1.733	767	1.733
AVP a Apropriar	61	397	57	397
Amortização de arrendamentos a pagar	(2.798)	(2.860)	(2.351)	(2.838)
Ajuste Remensuração	-	(1.433)	-	(1.433)
Saldo do Passivo de Arrendamento	1.944	2.819	1.292	2.819

Vencimento das prestações	Consolidado	Controladora
2022	1.673	1.178
2023	615	382
2024	58	30
Valores não descontados	2.346	1.590
Juros embutidos	(402)	(298)
Saldo em 31.12.2021	1.944	1.292

(a) Despesas com prazo inferior a 12 meses possuem isenção da norma para registro no balanço:

Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma	(26.868)	(9.448)

(b) A Companhia chegou a sua taxa de desconto, com base na taxa de juros dos empréstimos vinculados ao apoio a produção.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
4 anos	7,80%

Tendo em vista os regimes de tributação pelo qual as incorporadoras estão vinculadas, os quais não admitem a apropriação de créditos de PIS e COFINS, a serem calculados sobre a depreciação do direito de uso de ativos arrendados, para fins do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2019, os créditos passíveis de aproveitamento para as demais entidades são imateriais para divulgação.

"Misleading" provocado pela plena aplicação do CPC 06 (R2) / IFRS 16:

A Companhia, em plena conformidade com o CPC 06 (R2) / IFRS 16, na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procedeu ao uso da técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados, conforme vedação imposta pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16. Tal vedação gera distorções relevantes na informação a ser prestada, dada a realidade atual das taxas de juros de longo prazo no ambiente econômico brasileiro.

17. Intangível

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano). O Grupo pratica, para os ativos intangíveis com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2019	Adições	Baixas	31.12.2020	Adições	Baixas	31.12.2021
Custo								
Licença de Uso Software	20%	1.831	248	-	2.079	7.125	(12)	9.192
Outros Intangíveis	20%	1	-	(1)	-	-	-	-
Total custo		1.832	248	(1)	2.079	7.125	(12)	9.192
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(188)	(719)	-	(907)	(1.063)	-	(1.970)
(-) Outros Intangíveis	20%	-	-	-	-	-	-	-
Total de amortização acumulada		(188)	(719)	-	(907)	(1.063)	-	(1.970)
Total do intangível líquido		1.644	(471)	(1)	1.172	6.062	(12)	7.222

18. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

A composição de empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2021	31.12.2020
Debêntures - 186ª Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	77.258	148.839
(-) custo de captação	R\$			(1.796)	(1.562)
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	192.450	-
(-) custo de captação	R\$			(6.417)	-
Total de debêntures				261.495	147.277
Financiamento à produção	R\$	15/11/2024	7,80% / 127% do CDI	271.718	163.638
Capital de giro	R\$	27/06/2021	4,32% / 12,14%	-	1.257
Arrendamentos	16.1	R\$ 22/07/2024	7,80%	1.944	2.819
Total de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos				535.157	314.991
		Circulante		347.043	239.785
		Não circulante		188.114	75.206

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2021	31.12.2020
Debêntures - 186ª Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	77.258	148.839
(-) custo de captação	R\$			(1.796)	(1.562)
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	192.450	-
(-) custo de captação	R\$			(6.417)	-
Total de debêntures				261.495	147.277
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	7,80%	29.051	134.052
Capital de giro	R\$	27/06/2021	4,32% / 12,14%	-	1.258
Arrendamentos	16.1 R\$	22/07/2024	7,80%	1.292	2.819
Total de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos				291.838	285.406
		Circulante		103.724	210.132
		Não circulante		188.114	75.274

A movimentação dos empréstimos, financiamento, debêntures e arrendamentos é como segue:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	314.991	156.672	285.406	143.707
Captações	524.763	339.619	213.162	302.011
Encargos financeiros provisionados	45.663	20.290	39.631	17.227
Custo na captação de recursos	(7.884)	(1.444)	(7.884)	(1.444)
Pagamento de principal	(317.412)	(182.917)	(218.763)	(159.979)
Pagamento de encargos financeiros	(24.964)	(17.229)	(19.714)	(16.116)
Saldo final	535.157	314.991	291.838	285.406

Os encargos referentes aos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos estão distribuídos da seguinte forma:

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Custos com Encargos Financeiros	28	8.540	13.585	4.293	12.539
Despesas Financeiras	29	35.243	4.727	35.243	3.800
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	13	1.880	1.978	95	888
Total de alocação dos encargos financeiros		45.663	20.290	39.631	17.227

18.1. Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como se segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de Juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 186ª Emissão	Única	150.000	Finalizada em 03/03/2020	31/08/2021 e 11/08/2022	Semestral	15.08.2022	CDI + 1,20%	CDI + 2,45%
Debênture - 341ª Emissão	Única	175.390	Iniciado em 03/02/2021	13/01/2025	Mensal	13.01.2025	IPCA + 5,22%	IPCA + 5,69%

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como se segue:

	Amortização				Custo de captação				Total
	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	
186ª Emissão	77.258	-	-	-	(1.796)	-	-	-	75.462
341ª Emissão	-	-	-	192.450	(2.081)	(2.081)	(2.081)	(174)	186.033

18.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de dezembro de 2021, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um pequeno intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que ocorre a execução da obra, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. Eles são liquidados à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento, diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com o banco e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Tais empréstimos incidem, em sua maioria, juros pré-fixados de 7,80% ao ano, ou pós-fixados em 127% do CDI.

As despesas financeiras de empréstimos e financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas.

Tais financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

18.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2021, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Debêntures	Financiamento à produção	Leasing	Total
Quirografia	261.495	271.718	1.944	535.157
Total (*)	261.495	271.718	1.944	535.157

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos.

18.4. Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros: Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
$\frac{\text{Empréstimos e financiamentos e debêntures} - \text{financiamento à produção} - \text{Caixa e equivalentes de caixa} + \text{imóveis a pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}$	< 0,40
$\frac{\text{Clientes por incorporação de imóveis} + \text{receita a apropriar} + \text{Imóveis a Comercializar}}{\text{Empréstimos} - \text{Caixa e equivalentes de caixa} + \text{Imóveis a pagar} + \text{Custos a apropriar}}$	> 1,60 ou < 0,00

- a) Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FIFGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- b) Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta “Imóveis a pagar” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- c) Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- d) Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- e) Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- f) Estoques corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.
- g) Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

19. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Fornecedores nacionais	58.395	29.414	22.490	20.622
Custos provisionados por serviços prestados (a)	3.202	8.924	-	7.800
Total de fornecedores	61.597	38.338	22.490	28.422
Circulante	61.597	32.456	22.490	23.639
Não circulante	-	5.882	-	4.783
	61.597	38.338	22.490	28.422

(a) Os custos provisionados por serviços prestados são serviços contratados de prestadores no curso normal dos negócios do Grupo, sendo classificados como passivo circulante e não circulante, aguardando a emissão da nota fiscal.

20. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Adiantamento por recebimentos	124	278	113	76
Adiantamentos por permutas	42.685	30.386	-	8.779
Total Adiantamento de clientes	42.809	30.664	113	8.855

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.

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.

21. Imóveis a pagar

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Obrigações por compra de terrenos	62.922	54.126	12.111	23.830
Total de imóveis a pagar	62.922	54.126	12.111	23.830
Circulante	54.361	29.466	12.111	23.830
Não circulante	8.561	24.660	-	-
	62.922	54.126	12.111	23.830

22. Obrigações sociais e trabalhistas

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Salários e ordenados	1.935	-	956	-
Encargos sociais	1.650	1.682	781	1.521
Provisão de férias, 13º salário e encargos	5.381	6.321	2.725	5.789
Outros	860	577	406	411
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	9.826	8.580	4.868	7.721

23. Passivo fiscal corrente e diferido

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de passivo fiscal é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização dos clientes por incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Passivo fiscal corrente:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
RET Corrente	2.071	1.911	182	1.291
Imposto de renda (IRPJ)	333	950	5	925
Contribuição social (CSLL)	149	130	-	126
PIS e COFINS a recolher	71	41	71	41
Impostos Retidos de Terceiros	1.010	826	246	693
Passivo fiscal corrente (circulante)	3.634	3.858	504	3.076

Passivo fiscal diferido:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
RET Diferido	8.921	6.145	3.321	4.487
PIS e COFINS diferidos	3.431	2.661	1.477	1.582
Imposto de renda diferido (IRPJ)	2.035	1.612	895	959
Contribuição social diferida (CSLL)	1.089	844	468	502
Passivo fiscal diferido (não circulante)	15.476	11.262	6.161	7.530

24. Provisão para riscos

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, foram constituídas as provisões nos montantes a seguir:

	31.12.2019	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2020	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.12.2021
Consolidado							
Cíveis	3	25	(3)	25	130	(16)	139
Trabalhistas	395	180	(24)	551	1.021	(81)	1.491
Tributárias	-	3.925	-	3.925	481	-	4.406
Total	398	4.130	(27)	4.501	1.632	(97)	6.036
Controladora							
Cíveis	3	25	(3)	25	85	(16)	94
Trabalhistas	215	162	(9)	368	893	(52)	1.209
Tributárias	-	3.925	-	3.925	-	-	3.925
Total	218	4.112	(12)	4.318	978	(68)	5.228

Natureza	Consolidado				Controladora			
	31.12.2021		31.12.2020		31.12.2021		31.12.2020	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	87	13	50	3	66	10	33	3
Trabalhistas	129	124	111	111	92	87	67	67
Tributárias	8	3	1	1	5	1	1	1
Total	224	140	162	115	163	98	101	71

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2021, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.325 (2020: R\$2.286). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

25. Provisão para garantias

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1% sobre o total de custos. Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Provisão para garantias	9.149	11.741	3.364	7.544
Total de provisão para garantias	9.149	11.741	3.364	7.544
Circulante	3.719	8.813	2.087	5.297
Não circulante	5.430	2.928	1.277	2.247
	9.149	11.741	3.364	7.544

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Saldo inicial	11.741	12.582	7.544	5.460
Provisões	4.795	3.620	964	3.351
Reversões	(1.455)	(644)	(965)	(175)
Pagamentos	(5.932)	(3.817)	(4.179)	(1.092)
Saldo final	9.149	11.741	3.364	7.544

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

26. Patrimônio Líquido

26.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

	31.12.2021 e 31.12.2020	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

(a) A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.

26.2. 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; e
- III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

26.3. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora	
	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Lucro básico e diluído por ação (a):		
Lucro líquido do período	47.137	105.373
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (000)	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	3,14	7,02

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores do lucro. Consequentemente, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

26.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro do período	47.137	105.373
Reserva legal - 5%	(2.357)	(5.268)
Lucro disponível para distribuição	44.780	100.105
Dividendos propostos:		
Dividendos adicionais propostos	-	10.519
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	11.195	25.026
Quantidade de ação ordinárias na data do balanço - mil	15.000	15.000
Dividendos propostos por ação	0,75	2,37
Dividendos a pagar	-	15.222

27. Receita operacional líquida

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Receita por incorporação imobiliária	699.801	629.125	170.867	518.247
Receita por permuta	41.206	23.853	-	14.623
Receita por venda de terrenos	295	764	295	764
Receita por atualização monetária	5.949	2.880	3.215	2.063
Receita bruta total	747.251	656.622	174.377	535.697
Impostos sobre vendas	(15.931)	(13.306)	(4.466)	(10.993)
Distratos (b)	(14.158)	(48.001)	(2.881)	(38.391)
Ajuste a valor presente (a)	(1.311)	1.549	(751)	1.043
Receita operacional líquida	715.851	596.864	166.279	487.356

(a) A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 / IFRS 9 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 1,7% a.a.

(b) Os valores distratos contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

27.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Vendas contratadas a incorrer	223.480	221.014	-	82.585
Custos a incorrer para as vendas contratadas (*)	(146.337)	(136.331)	-	(50.100)
Lucro bruto	77.143	84.683	-	32.485

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

28. Custos e despesas por natureza

O Grupo optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Custos de terrenos, construção e manutenção	(265.644)	(187.701)	(25.330)	(140.119)
Consultorias e serviços	(142.556)	(120.201)	(48.525)	(106.160)
Salários, encargos e benefícios	(93.381)	(72.694)	(55.910)	(67.043)
Utilidades (água, energia e outros)	(25.027)	(24.943)	(17.086)	(23.365)
Comissões, marketing e publicidade	(38.411)	(24.823)	(15.902)	(21.068)
Aluguel	(26.868)	(17.134)	(9.448)	(15.496)
Encargos financeiros	(8.540)	(13.585)	(4.293)	(12.539)
Despesas tributárias	(1.016)	(3.335)	(945)	(3.312)
Depreciação e amortização	(8.906)	(5.939)	(7.479)	(5.890)
Outras	(22.233)	(12.807)	(10.909)	(9.152)

Total de custos e despesas	(632.582)	(483.162)	(195.827)	(404.144)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	(532.259)	(412.217)	(135.591)	(341.233)
Despesas gerais e administrativas	(46.129)	(36.872)	(28.750)	(32.780)
Despesas comerciais	(54.194)	(34.073)	(31.486)	(30.131)
Total de custos e despesas	(632.582)	(483.162)	(195.827)	(404.144)

29. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Despesas financeiras				
Juros a fornecedores	(1.904)	(287)	(1.554)	(223)
Despesas bancárias	(1.184)	(2.614)	(791)	(2.455)
Juros e encargos sobre debêntures	(35.243)	(4.727)	(35.243)	(3.800)
Deságio na cessão de títulos	(5.277)	-	(3.393)	-
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(2.194)	-	(2.194)	-
Outras despesas financeiras	(517)	(102)	(380)	(94)
	(46.319)	(7.730)	(43.555)	(6.572)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	20.010	7.925	17.248	7.180
Receitas de correção monetária	13.124	9.172	9.852	7.465
Outras receitas financeiras	3.273	1.852	2.033	962
	36.407	18.949	29.133	15.607
Total de receitas e despesas financeiras	(9.912)	11.219	(14.422)	9.035

(a) A partir de 2020, os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes, passaram a conter cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m. incidentes sobre as parcelas vencidas após a entrega das chaves, ocasionando nas receitas de correção monetária dispostas no resultado financeiro.

(b) Em fevereiro de 2021, a companhia realizou a cessão de créditos no montante de R\$20.323 de sua carteira de clientes, tendo como deságio o montante de R\$3.320. Em julho do mesmo ano, houve nova cessão no montante de R\$26.910, sendo reconhecido o valor de R\$1.957 a título de deságio.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Em 31 de dezembro de 2021, foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$8.540 no saldo consolidado (R\$13.585 em 2020) e R\$4.293 na controladora (R\$12.539 em 2020). Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado de acordo com o reconhecimento de receita.

30. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Receita de incorporação imobiliária	715.851	596.864	166.279	487.356
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(13.744)	(11.460)	(3.193)	(9.357)
Despesa no resultado	(13.744)	(11.460)	(3.193)	(9.357)
Corrente	(14.295)	(12.525)	(3.813)	(10.462)
Diferido	551	1.065	620	1.105
	(13.744)	(11.460)	(3.193)	(9.357)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	63.103	119.036	50.661	115.479
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(21.455)	(40.472)	(17.225)	(39.263)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	243.389	202.934	56.535	165.701
Outras (adições) exclusões permanentes	(223.589)	(163.429)	(39.641)	(127.186)
Despesa no resultado	(1.655)	(967)	(331)	(748)
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(1.655)	(967)	(331)	(748)
	(1.655)	(967)	(331)	(748)
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(15.399)	(12.427)	(3.524)	(10.105)
Alíquota efetiva	24,4%	10,4%	7,0%	8,8%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12.

O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

31. Informação por segmento

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 e 2020, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

32. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

32.1. Gerenciamento de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

O Grupo monitora o capital usando um índice de alavancagem representado pela 'dívida líquida', dividido pelo 'patrimônio líquido'. A dívida líquida é calculada como o saldo de empréstimos somando-se as obrigações a pagar por imóveis adquiridos (conforme apresentado no balanço patrimonial), menos caixa e equivalentes de caixa. O "patrimônio líquido" é composto pelo total do patrimônio líquido.

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de dezembro de 2021 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	535.157	314.991	291.838	285.406
(-) Caixa e equivalentes de caixa	355.454	254.499	176.698	196.055
(-) Títulos e valores mobiliários	70.195	43.829	70.195	43.829
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	2.194	-	2.194	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	111.702	16.663	47.139	45.522
Total do Patrimônio Líquido	203.470	166.537	228.273	194.419
Índice de Alavancagem	0,55	0,10	0,21	0,23

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 18.

Categoria dos instrumentos financeiros

		Consolidado		Controladora	
	Nota	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		251.301	256.335	86.858	191.783
- Clientes por incorporação de imóveis		181.005	151.663	69.574	117.503
- Caixa e bancos		70.296	104.672	17.284	74.280
Valor justo por meio do resultado - VJR					
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras		285.158	149.827	159.414	121.775
- Títulos e valores e mobiliários		70.195	43.829	70.195	43.829
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		659.676	407.455	326.439	337.658
- Empréstimos		535.157	314.991	291.838	285.406
- Fornecedores		61.597	38.338	22.490	28.422
- Imóveis a pagar		62.922	54.126	12.111	23.830
Valor justo por meio do resultado - VJR					
- Instrumentos Financeiros Derivativos		2.194	-	2.194	-

32.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 32.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 32.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 32.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração do Grupo tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco. O Grupo conta com o departamento de Gestão de Riscos, responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco do Grupo, que o faz por meio de análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões de acompanhamento de performance e gerenciamento de risco.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 12.3.

iii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de o Grupo encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

31.12.2021		Consolidado			
		Fluxo de caixa contratuais			
Em milhares de reais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	535.157	271.718	75.325	137	187.977
Fornecedores	61.597	61.597	-	-	-
Imóveis a pagar	62.922	9.055	45.306	2.155	6.406

31.12.2021		Controladora			
		Fluxo de caixa contratuais			
Em milhares de reais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	291.838	29.051	74.673	789	187.325
Fornecedores	28.422	23.639	-	4.783	-
Imóveis a pagar	23.830	3.971	19.859	-	-

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 16, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos do Grupo ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos.

Portanto, os instrumentos financeiros ativos do Grupo estão livres de riscos relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), debêntures e capital de giro. Para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2021, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III.

O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações. Para os Cenários II e III, considerou-se um *stress* de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo (receita) ou negativo (despesa) está demonstrado a seguir:

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (Passivo) Exposto	Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2021	Taxa anual estimada 2022	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário Provável							
CDI	427.843	75.462	352.381	8,76%	12,38%	3,62%	12.756
IGP-M	181.005	-	181.005	17,78%	7,30%	-10,48%	(18.969)
IPCA	-	186.033	(186.033)	10,06%	5,50%	-4,56%	8.483
							<u>2.270</u>
Cenário I							
CDI	427.843	75.462	352.381	8,76%	9,29%	0,53%	1.868
IGP-M	181.005	-	181.005	17,78%	5,48%	-12,30%	(22.264)
IPCA	-	186.033	(186.033)	10,06%	4,13%	-5,93%	11.032
							<u>(9.364)</u>
Cenário II							
CDI	427.843	75.462	352.381	8,76%	6,19%	-2,57%	(9.056)
IGP-M	181.005	-	181.005	17,78%	3,65%	-14,13%	(25.576)
IPCA	-	186.033	(186.033)	10,06%	2,75%	-7,31%	13.599
							<u>(21.033)</u>

Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário para o ano de 2022.

33. Seguros

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de dezembro de 2021, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

Modalidade	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro Infra não Incidente	Garante a execução dos serviços de rede não incidentes de água e esgoto, que atenderão ao projeto de construção dos empreendimentos.	23.089
Risco de engenharia, término de obras e pós entrega	Garante durante o período de construção do empreendimento indenização decorrentes de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local, objeto do seguro. Seguro garantia de entrega de obra (SGEO) garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e contratada de um construtor substituto para conclusão da obra.	2.641.008

34. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o ano de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

		Consolidado		Controladora	
	Notas	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
- Juros capitalizados	13	1.880	1.978	95	888
- Dividendos propostos e não pagos	26	-	15.222	-	15.222

- Instrumentos financeiros derivativos	11	2.914	-	2.914	-

DIRETORIA

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
Diretora Presidente

GUILHERME ROSA DIAS
Diretor Financeiro

CONTADOR
GUILHERME ROSA DIAS
Contador CRC-MG 107.240-O

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

31 de dezembro de

2020



EMPREENDIMENTOS

CONTEÚDO:

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	1
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	17
BALANÇOS PATRIMONIAIS.....	23
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO	25
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE	26
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	27
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA	28
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO	29
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020.....	30

RELEASE
RESULTADOS

DE

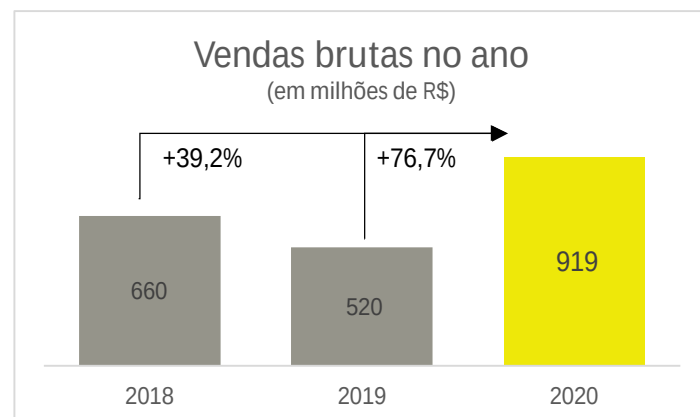
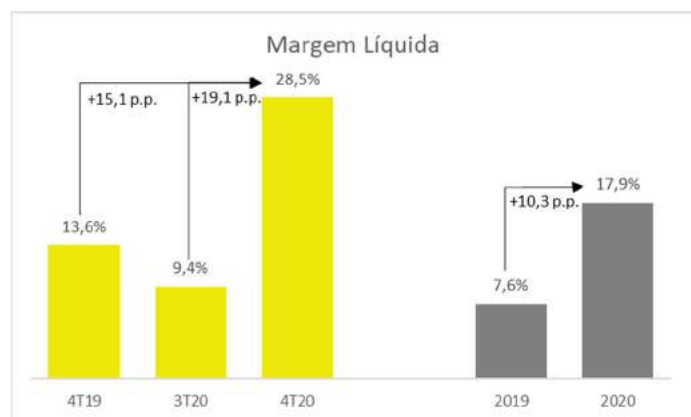
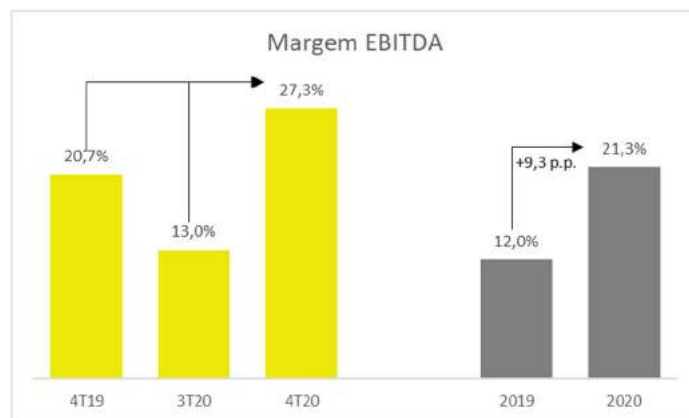
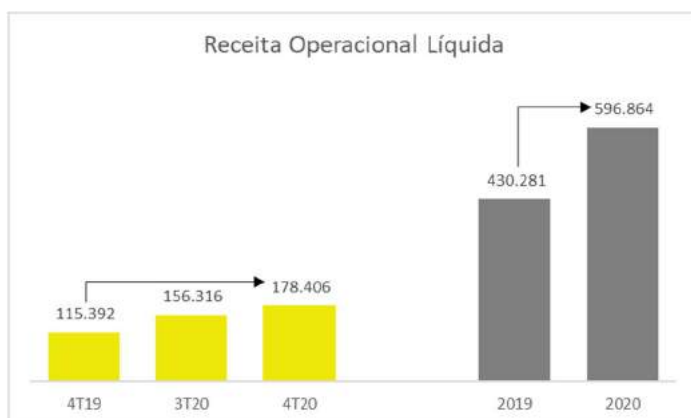
4T20



EMPREENHIMENTOS

Belo Horizonte, 12 de março de 2021 – BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“Companhia” ou “BRZ”), incorporadora atuante na região sudeste do Brasil, focada em moradia econômica, divulga seus dados operacionais e financeiros do 4º trimestre de 2020 (4T20) e do exercício de 2020. Todos os resultados são apresentados em R\$ mil, exceto quando indicado. As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Reporting Financial Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Melhor resultado da história da companhia, com R\$ 597 milhões de Receita Líquida e Margem Líquida de 17,9%



Destaques do 4T20

- Vendas
 - o Recorde de vendas brutas na história da Companhia, representando um VGV bruto de R\$ 919 milhões em 2020;
 - o VSO do ano em 60,3%.

- *Landbank*
 - o Recorde de valor no banco de terrenos, com R\$ 6,0 bilhões de projetos opçionados.

- Receita Operacional Líquida
 - o Faturamento recorde de R\$ 178 milhões no trimestre e R\$ 597 milhões em 2020;
 - o Crescimento de 38,8% a/a.

- Margens
 - o Margem Bruta recorde de 34,7% no 4T20 e 30,9% em 2020;
 - o Margem EBITDA recorde de 27,3% no 4T20 e 21,3% em 2020;
 - o Margem Líquida recorde de 28,5% no 4T20 e 17,9% em 2020.

- SG&A
 - o SG&A anual representando apenas 11,9% da ROL, abaixo da média do setor.

Mensagem da Administração

No melhor ano de nossa história, confirmamos nossos compromissos com nossos clientes, funcionários e acionistas. Com um faturamento recorde de R\$ 597 milhões, atingimos a marca de 21,3% de Margem EBITDA e 17,9% de Margem Líquida, consolidando a empresa como uma das maiores e mais rentáveis do mercado. O resultado só foi possível com o empenho dos mais de 800 funcionários diretos, que mesmo em tempos de pandemia e recessão econômica apresentaram desempenho extraordinário. Com isso, 4.391 clientes puderam ter seu sonho da casa própria realizado.

Nossa solidez operacional, que sustenta o crescimento da companhia, possibilitou uma margem bruta de 31%, representando o melhor desempenho já registrado pela BRZ. A estrutura comercial e administrativa também evidencia nossa eficiência, representando 11,9% do resultado apresentado, bem abaixo dos demais competidores do mercado.

Parte importante do resultado foram as mais de 5 mil vendas realizadas no ano, outro recorde histórico. Com os distratos em queda, representando apenas 12,6%, tivemos também o maior número de vendas líquidas (4.391). Fortalecemos nossa presença em São Paulo, além de aumentarmos o preço médio, oferecendo produtos mais adequados à demanda que temos hoje. Com isso, continuamos atendendo ao Casa Verde e Amarela e diversificamos nosso *funding* através do SBPE.

Em 2020 passamos a integrar a Superintendência Executiva Corporate da CEF, centralizando o atendimento e entrando para o *hall* das grandes empresas junto ao banco financiador. Com o alto número de unidades vendidas, foi possível realizar o maior número de unidades e VGV repassado. Foram mais de 3.700 unidades financiadas e VGV repassado de R\$ 664 milhões.

Aumentamos nossa presença nas regiões em que atuamos, com o lançamento de mais 16 empreendimentos. Mantendo nossa estrutura de gestão por superintendências regionais, entramos nos mercados de Ribeirão Preto (SP), Poços de Caldas (MG) e Extrema (MG). Com o aumento do preço médio, todos os empreendimentos lançados em 2020 tiveram seu *funding* classificados como SBPE, nos tornando menos dependentes dos recursos do FGTS. Apesar do recorde de lançamentos, continuamos com o *landbank* fortificado, alcançando R\$ 6 bilhões em potencial de VGV.

Criamos internamente em 2020 uma esteira de aprovações de projetos, junto às prefeituras e junto à CEF. Com isso, conseguimos tornar o processo de aprovação mais rápido e efetivo nessas duas instâncias. Entramos em 2021 com 90% dos projetos com execução prevista para este ano já aprovados em suas respectivas prefeituras.

Mantemos nossos pilares de sólida posição de caixa, alta rentabilidade e oferta de bons produtos ao mercado. Continuamos sendo motivo de orgulho para acionistas, colaboradores e clientes, mantendo a nossa razão de ser. Apresentamos neste release os melhores resultados de nossa história, cientes de que sempre é possível fazer melhor.



21,3%

Melhor EBITDA da história



R\$ 597 MM

Maior Receita Líquida da história



4.391

Recorde de unidades vendidas



Nosso ano

ESG

Environmental, Social and Governance

A BRZ tem como missão “construir para ter clientes felizes”. Trabalhamos para entregar moradias de qualidade a preços acessíveis, tornando o sonho da casa própria possível. Nossos empreendimentos possuem portaria, paisagismo e área de lazer completa, oferecendo aos nossos clientes toda a segurança para a família, que muitas vezes ocupavam áreas de risco. As vendas realizadas em 2020 foram realizadas majoritariamente para as classes D e E¹ (mais de 75%). Esse respeito e valorização do cliente também se reflete com um empreendimento de qualidade entregue antes do prazo contratual com a CEF. Esses são, mais do que compromissos sociais, são a base do nosso negócio e o que nos motiva a fazer sempre melhor.

Meio ambiente

A BRZ atende a todos os requisitos do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Controlamos a procedência das licenças ambientais de fornecedores de serviços e materiais cujas atividades têm impacto no meio ambiente. Também monitoramos a destinação dos resíduos de obra, descartados somente em locais licenciados. Todos os materiais descartados saem do empreendimento somente com o Manifesto de Transporte de Resíduos. Assim, controlamos toda a cadeia produtiva, da geração até a destinação final dos resíduos.

Garantimos também a procedência da madeira adquirida para nossos canteiros, comprando somente em locais autorizados pelos órgãos competentes. Os empreendimentos também possuem controle dos gastos de água e energia elétrica durante o período construtivo, buscando alternativas de redução de gastos.



Governança

A BRZ Empreendimentos opera com empenho, responsabilidade, ética e transparência desde a sua fundação, requisitos essenciais para o reconhecimento de que desfrutamos nas regiões do país em que estamos presentes.

Nossas políticas institucionais já são desenvolvidas com base nas diretrizes definidas pelo Novo Mercado e IBGC, trazendo à companhia os mais elevados níveis de compliance. O código de conduta implementado em anos anteriores é repassado anualmente aos colaboradores através de treinamentos periódicos. O cumprimento desse conjunto de normas é avaliado pelo canal de denúncias, gerido por empresa externa e independente.

O Conselho de Administração hoje conta com 50% dos membros independentes, superando o percentual definido no regimento interno, de 20%. Em 2020 instituímos 2 novos comitês, totalizando 4 órgãos de assessoramento ao Conselho de Administração. Hoje contamos com:

- Comitê de viabilidade e orçamento de obras coordenado pelo fundador da Companhia.
- Comitê de Ética coordenado pela gerência jurídica.
- Comitê de Auditoria coordenado por um dos conselheiros independentes.
- Comitê de Tecnologia coordenado pelo Superintendente de Tecnologia.

¹ De acordo com parâmetros do IBGE.

As deliberações dos comitês e conselhos institucionais são formalizadas e registradas para que o órgão executivo possa atuar sobre as decisões. Todos os documentos são registrados de maneira eletrônica em software específico minimizando riscos de perdas e segurança do acesso à informação.

Tecnologia da Informação

Os resultados de 2020 foram, em grande parte, impactados com as soluções de TI desenvolvidas pela companhia. Os desafios gerados pela pandemia foram contornados para alcance dos resultados aqui apresentados. No final de março, todos os funcionários dos escritórios e stands foram encaminhados ao trabalho em home office. Nossa estrutura estava preparada para garantir a continuidade dos trabalhos, preservando a segurança e confiabilidade das informações para tomada de decisões e divulgações ao mercado e parceiros.



Durante o ano de 2020 foram realizadas mais de 600 vendas online. Ampliamos nossa presença digital, tanto com campanhas em marketing quanto em ferramentas para atendimento e visita online ao apartamento decorado e assinatura de contrato sem contato físico. Esses avanços possibilitaram a expansão do ritmo de vendas, aproveitando um cenário de juros baixos da economia. Ainda melhorando a experiência do comprador, lançamos o Portal do Cliente, facilitando o acesso a informações como a evolução da obra, emissão de segunda via de boletos e abertura de manutenções, por exemplo.

Para estruturação e manutenção do crescimento tecnológico da empresa foi formado o Comitê de Tecnologia, multidisciplinar, com profissionais de mercado que suportam o CAD em decisões de investimento em tecnologia. Continuamos preparados para o crescimento da companhia e oferecer aos nossos clientes e colaboradores a melhor experiência tecnológica possível.

Pessoas

Em um ano de desafios econômicos e sociais gerados pela pandemia do coronavírus, a construção civil foi considerada atividade essencial, garantindo o atingimento dos nossos resultados. No momento de alta do desemprego ou atividade informal, terminamos o ano com mais de 800 funcionários diretos e mais de 900 indiretos. Para suportar o crescimento de pessoal, serão estruturados plano de cargos e salários, organograma institucional e programas de benefícios.

Pensando ainda mais no crescimento das pessoas dentro da organização, foi criado nosso primeiro programa de trainee, destinado a desenvolver jovens talentos na área de gestão. Para colocar as pessoas corretas nos lugares corretos, contamos agora com uma plataforma integrada, impulsionando nossos processos de recrutamento, avaliação de desempenho e feedback. Tendo a meritocracia como um de nossos valores, definimos ainda em 2020 o programa de metas e bônus do ano seguinte. Nossas lideranças financeira, de tecnologia, de RH, comercial, compras e alta direção participam continuamente de comitês nacionais para discussão das melhores práticas de gestão.



Aprovação de projetos

Estruturamos em 2020 o processo de aprovação de projetos da companhia para dar maior velocidade ao lançamento de novos empreendimentos. Respeitando as demandas de cada regional, temos equipes de arquitetura em cada cidade polo, suportadas por uma empresa de engenharia e arquitetura. Com isso, conseguimos tornar próximos os relacionamentos e atender as normas das prefeituras locais, agilizando o alvará de construção das obras futuras.

Foi criado também o setor de Relacionamento e Contratações Caixa, para centralizar o relacionamento na CEF. A aprovação de projetos jurídicos, de engenharia e de risco junto ao banco financiador agora é tratada na Superintendência Executiva Corporate da Caixa Econômica Federal, observando os limites de contratação da companhia. Cada uma das liberações é realizada agora com 10 dias úteis, conferindo a agilidade necessária.

Aumentamos nosso Limite Global de Financiamento Habitacional e diversificamos as contratações de seguros de obras. Assim, reduzimos a dependência e temos capacidade de crescimento assegurada. Esses controles proporcionaram recorde de 28 aprovações em 2020, entrando em 2021 com 90% dos projetos previstos já aprovados em suas respectivas prefeituras.

Qualidade

Reafirmamos, a cada dia, nosso propósito de construir para ter clientes felizes. Com 3.152 unidades entregues atingimos 94% de aceitação. Além disso, dentre os nossos clientes, 96% indicariam a BRZ a um amigo. Esse é um dos nossos diferenciais e vantagens competitivas. É programa institucional da companhia a indicação de um amigo para a compra de um BRZ, com benefícios para quem indica e para quem compra. Só em 2020 foram mais de mil unidades vendidas através da indicação de um amigo.

Esses índices só são possíveis com a estreita relação de parceria criada com nossos clientes. Com itens que chegam a 5 anos de assistência técnica, chegamos a 85% de satisfação pós manutenção nos apartamentos dos compradores. Todo esse processo nos qualifica com nota 7,4 – Bom no site Reclame Aqui, nos credenciando entre as melhores construtoras no atendimento ao cliente.

Todo esse processo é garantido pela Auditoria de Qualidade Externa. Em 2020 fomos aprovados novamente nos requisitos solicitados pelo 9º ano consecutivo, garantindo recertificação nas normas NBR ISO 9001:2015 e SiAC PBQP-H:2018 Nível “A”.





Indicadores operacionais

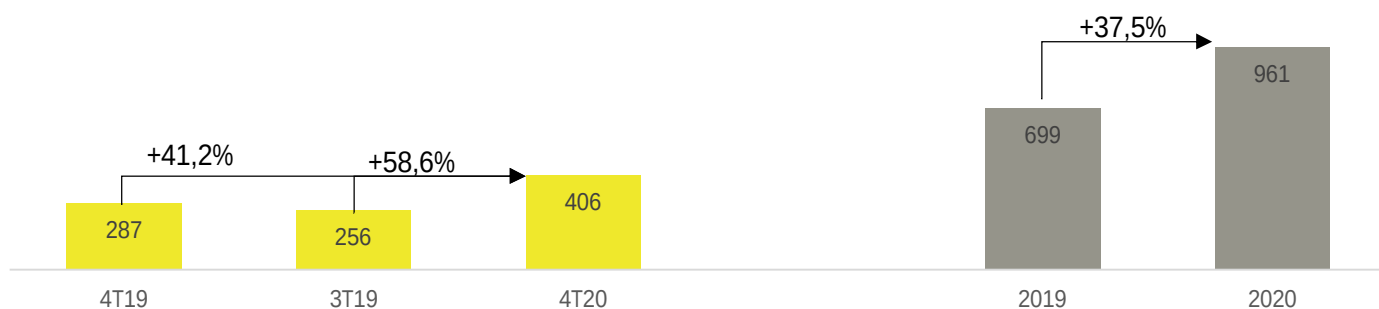
Lançamentos

Mantivemos a expansão dos nossos negócios, com o lançamento de mais 7 empreendimentos, apresentando maior VGV lançado em um trimestre e no ano. Foram R\$ 406 milhões no 4T20 e R\$ 961 milhões em 2020 (+58,6% t/t e +37,5% a/a). Esse recorde é fruto do aumento do número de unidades lançadas, sendo 2.124 no trimestre (+57,6%) e 4.966 no ano (+22,3%), e aumento do preço médio de unidades (+12,4% a/a), fortificando nossa presença no SBPE e reduzindo nossa dependência do *funding* do FGTS.

O crescimento se deu principalmente no interior paulista, onde já totalizamos 61% dos lançamentos da companhia. Tivemos a entrada no mercado de Ribeirão Preto (SP), além de Extrema e Poços de Caldas (MG). Buscando sustentar nossa expansão, estruturamos processos internos de aprovação, que nos permitem chegar em 2021 com mais de 90% dos empreendimentos previstos em orçamentos já aprovados em suas respectivas prefeituras.

Lançamentos

(em milhões de R\$)



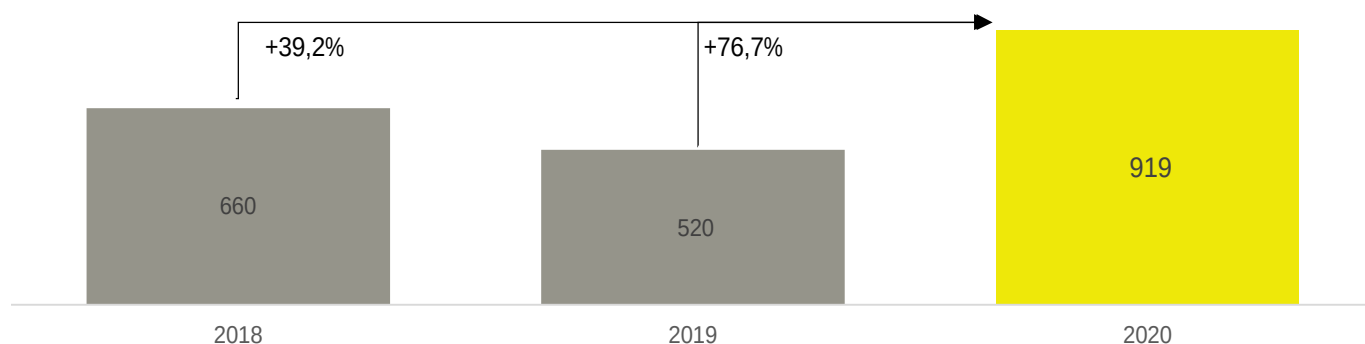
	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
VGV (R\$ milhões)	406	256	287	58,6% 	41,2% 	961	699	37,5%
Número de unidades	2.124	1.348	1.576	57,6% 	34,8% 	4.966	4.060	22,3%
Número de empreendimentos	7	4	4	75,0% 	75,0% 	16	12	33,3%
Preço médio por unidade (R\$ mil)	191	190	182	0,7% 	4,8% 	194	172	12,4%
Minas Gerais (% de unidades)	22,2%	31,8%	22,3%	-9,5 p.p. 	-0,1 p.p. 	23,3%	40,7%	-17,4 p.p.
São Paulo (% de unidades)	59,7%	68,2%	53,3%	-8,6 p.p. 	6,4 p.p. 	60,6%	32,8%	27,8 p.p.
Rio de Janeiro (% de unidades)	18,1%	0,0%	24,4%	18,1 p.p. 	-6,3 p.p. 	16,1%	26,5%	-10,4 p.p.

Vendas brutas

No melhor ano da história, alcançamos o recorde de R\$ 919 milhões em vendas brutas com a comercialização de 5.024 unidades, resultado 76,7% acima do ano anterior. Recuperamos também a VSO, atingindo 69% (+4,5 p.p. a/a). Outro ponto de destaque é o aumento do preço médio, chegando a R\$ 190 mil no 4T20 e R\$ 183 mil em 2020 (+1,4% t/t e +11,4% a/a). Um fator relevante para esse aumento de preços e atingimento de recordes históricos é a consolidação de nossa posição no interior paulista, representando 54,9% das vendas trimestrais da companhia. Além disso, os esforços de vendas online foram fundamentais para crescimento do nível de vendas. Trimestralmente, é considerável o aumento de vendas frente ao mesmo período do ano anterior (+46,2%), mesmo frente a uma segunda onda da pandemia.



Vendas brutas no ano (em milhões de R\$)

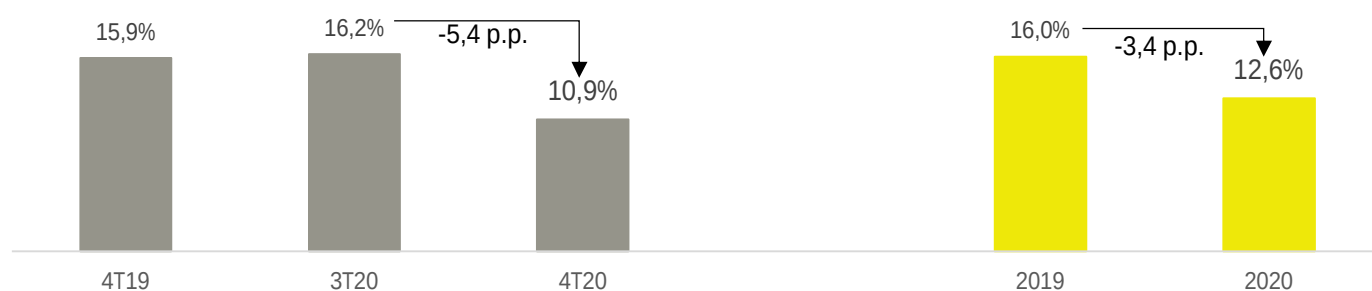


	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Vendas (R\$ milhões)	233	272	159	-14,5% 	46,2% 	919	520	76,7%
Número de unidades	1.225	1.453	981	-15,7% 	24,9% 	5.024	3.168	58,6%
Preço médio por unidade (R\$ mil)	190	188	162	1,4% 	17,1% 	183	164	11,4%
Minas Gerais (% de VGV)	24,9%	25,4%	42,4%	-0,5 p.p. 	-17,5 p.p. 	26,2%	46,7%	-20,5 p.p.
São Paulo (% de VGV)	54,9%	53,1%	26,9%	1,8 p.p. 	28,0 p.p. 	52,7%	22,3%	30,4 p.p.
Rio de Janeiro (% de VGV)	20,2%	21,5%	30,7%	-1,3 p.p. 	-10,5 p.p. 	21,1%	31,0%	-9,9 p.p.
VSO – Vendas brutas	30,8%	47,3%	31,9%	-16,5 p.p. 	-1,1 p.p. 	69,0%	64,5%	4,5 p.p.

Vendas líquidas

Alcançamos o maior número de vendas líquidas da história da companhia. Atingimos R\$ 812 milhões em vendas líquidas (+82,8% a/a) através da comercialização de 4.391 unidades (+65,1% a/a). Devido esses fatores, também tivemos crescimento da nossa VSO líquida, alcançando 60,3% no indicador anual (+6,2 p.p. a/a). Reduzimos consideravelmente o número de distratos, chegando a 11,7% em relação ao valor dos contratos e 12,6% em relação ao número de contratos (-2,9 p.p e -3,4 p.p., respectivamente). Nossa avaliação de crédito, trabalhando junto à CEF para aprovação dos clientes mostra-se cada vez mais eficaz, gerando assertividade nas vendas da companhia. Trimestralmente, é destaque o VGV de vendas líquidas frente ao mesmo período do ano anterior, crescendo em 52,4%.

Distratos (em relação ao VGV)



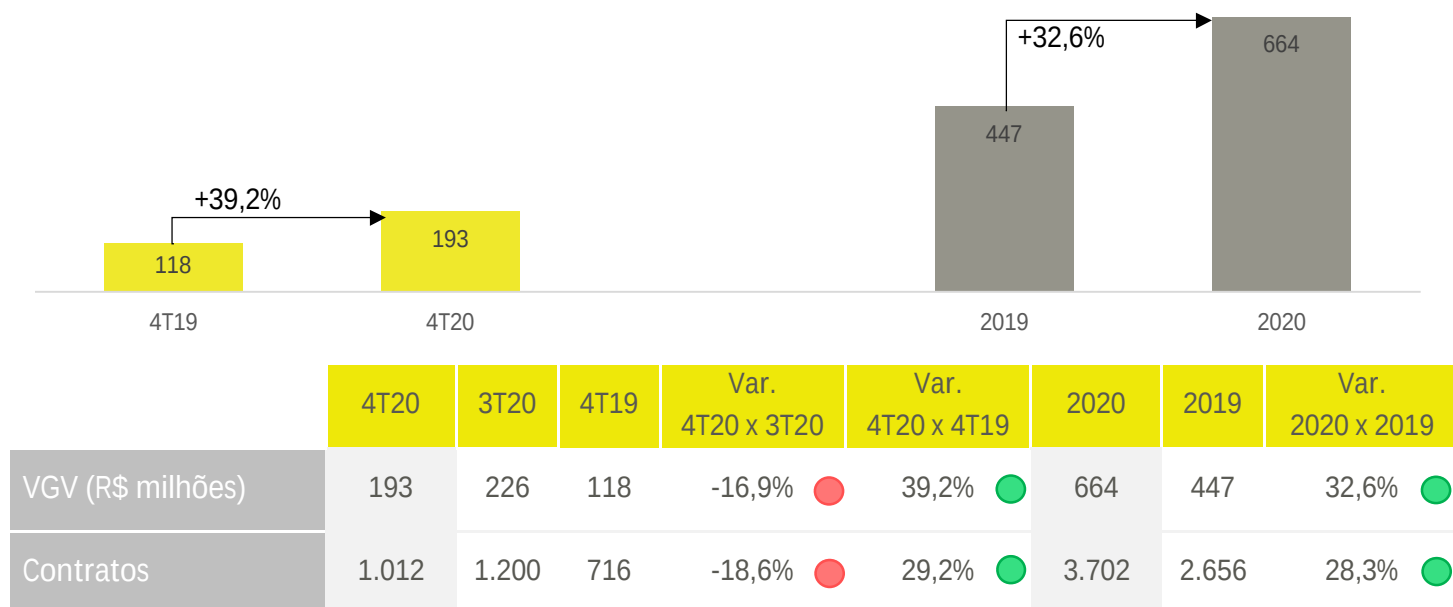
(R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Vendas Brutas	233	272	159	-14,5% ●	46,2% ●	919	520	76,7% ●
Distratos	24	41	22	-41,7% ●	7,8% ●	108	76	41,3% ●
Distratos/Vendas	10,3%	15,2%	14,0%	-4,8 p.p. ●	-3,7 p.p. ●	11,7%	14,7%	-2,9 p.p. ●
Vendas líquidas	209	231	137	-9,6% ●	52,4% ●	812	444	82,8% ●

(unidades)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Vendas Brutas	1.225	1.453	981	-15,7% ●	24,9% ●	5.024	3.168	58,6% ●
Distratos	133	236	156	-43,6% ●	-14,7% ●	633	508	24,6% ●
Distratos/Vendas	10,9%	16,2%	15,9%	-5,4 p.p. ●	-5,0 p.p. ●	12,6%	16,0%	-3,4 p.p. ●
Vendas líquidas	1.092	1.217	825	-10,3% ●	32,4% ●	4.391	2.660	65,1% ●
VSO – Vendas líquidas	27,5%	39,6%	26,8%	-12,2 p.p. ●	0,6 p.p. ●	60,3%	54,2%	6,2 p.p. ●

Repasses

O aumento do número de vendas anual proporcionou também um aumento do número de repasses. Foram 3.702 unidades financiadas no ano (+28,3%), gerando um VGV repassado de R\$ 664 milhões (+32,6%). Em 2020 passamos a integrar a SEC (Superintendência Executiva *Corporate*) da CEF, o que proporcionou um relacionamento mais sólido e centralizado, agilizando e solucionando problemas dos repasses das unidades. Além disso, a avaliação de crédito e o acompanhamento constante do status do cliente junto ao banco financiador possibilita a rápida aprovação do comprador e a liberação do valor devido à construtora.

Repasses



Produção

Aumentamos o volume de produção com os lançamentos realizados no trimestre anterior, alcançando 5.282 unidades (+15,0% t/t). Apesar da queda anual do indicador (-15,2% a/a), os lançamentos realizados no 4T20 aguardam a viabilização do negócio para terem suas atividades iniciadas, mantendo a premissa de preservação de capital de giro. As entregas e unidades concluídas voltaram a apresentar crescimento frente ao trimestre anterior (+10,3% e +202,4% respectivamente). Com processo produtivo eficiente, mantemos nosso propósito de entregar as unidades antes do prazo contratual da CEF.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Unidades em Produção	5.282	4.594	6.592	15,0% ●	-19,9% ●	7.502	8.848	-15,2% ●
Unidades concluídas	1.028	340	1.636	202,4% ●	-37,2% ●	3.284	4.460	-27,2% ●
Unidades entregues	1.028	932	2.112	10,3% ●	-51,3% ●	3.152	4.032	-21,8% ●

Landbank

Mesmo com a assinatura de 4 repasses de empreendimentos à CEF, conseguimos expandir nosso *landbank*. Mais uma vez, temos recorde de banco de terrenos, com R\$ 6 bilhões em potencial de VGV, +97,9% em relação a 2019. Outro ponto positivo é a captação/ajuste, com mais de R\$ 3 bilhões em terrenos em contratos assinados em 2020. O preço médio também apresenta alta de 5,8%, destacando a mudança de perfil dos empreendimentos da companhia, focando no público SBPE.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20		Var. 4T20 x 4T19		2020	2019	Var. 2020 x 2019	
Landbank (R\$ bilhões)	6,0	5,9	3,8	0,9%	●	57,3%	●	6,0	3,8	97,9%	●
Aquisições/ajustes (R\$ milhões)	532	1.613	279	-67,0%	●	90,5%	●	3.013	802	275,6%	●
Número de unidades	35.529	35.273	24.092	0,7%	●	47,5%	●	35.529	24.092	47,5%	●
Preço médio por unidade (R\$ mil)	168	168	159	0,2%	●	5,8%	●	168	159	5,8%	●



Indicadores financeiros

Desempenho financeiro

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20		Var. 4T20 x 4T19		2020	2019	Var. 2020 x 2019	
Receita Operacional Líquida	178.406	156.316	115.392	14,1%	●	54,6%	●	596.864	430.281	38,7%	●
Lucro Bruto	61.862	41.124	38.746	50,4%	●	59,7%	●	184.646	99.129	86,3%	●
Margem Bruta	34,7%	26,3%	33,6%	8,4 p.p.	●	1,1 p.p.	●	30,9%	23,0%	7,9 p.p.	●
Despesas Comerciais	(7.768)	(11.642)	(5.577)	-33,3%	●	39,3%	●	(34.073)	(26.479)	28,7%	●
Despesas Comerciais/ROL	4,4%	7,4%	4,8%	-3,1 p.p.	●	-0,5 p.p.	●	5,7%	6,2%	-0,4 p.p.	●
Despesas Administrativas	(17.076)	(6.402)	(6.495)	166,7%	●	162,9%	●	(36.872)	(24.394)	51,2%	●
Despesas Administrativas/ROL	9,6%	4,1%	5,6%	5,5 p.p.	●	3,9 p.p.	●	6,2%	5,7%	0,5 p.p.	●
EBITDA	48.628	20.318	23.837	139,3%	●	104,0%	●	127.343	51.735	146,1%	●
Margem EBITDA	27,3%	13,0%	20,7%	14,3 p.p.	●	6,6 p.p.	●	21,3%	12,0%	9,3 p.p.	●
Lucro Líquido	50.847	14.620	15.645	247,8%	●	225,0%	●	106.611	32.683	226,2%	●
Margem Líquida	28,5%	9,4%	13,6%	19,1 p.p.	●	14,9 p.p.	●	17,9%	7,6%	10,3 p.p.	●

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Alcançamos R\$ 178 milhões em Receita Operacional Líquida no 4T20 (+14,1% t/t) gerando um faturamento anual de R\$ 597 milhões (+38,7% a/a). A presença em localidades que proporcionam maiores preços de venda e melhores margens foi fundamental para obtenção desse resultado. A margem bruta continua crescente, evidenciando a eficiência de nossos processos produtivos e de controle de custos. Atingimos o recorde de 30,9%, melhor margem bruta da história da companhia (+7,9 p.p. a/a). O trimestre apresenta resultados ainda melhores, com 34,7% de margem bruta excetuando juros (+8,4 p.p t/t).

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20		Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019	
Receita Operacional Líquida	178.406	156.316	115.392	14,1%	●	54,6%	596.864	430.281	38,7%	●
Custo dos Imóveis Vendidos	(116.543)	(115.192)	(76.646)	1,2%	●	52,1%	(412.217)	(331.152)	24,5%	●
Lucro Bruto	61.862	41.124	38.746	50,4%	●	59,7%	184.646	99.129	86,3%	●
Margem Bruta	34,7%	26,3%	33,6%	8,4 p.p.	●	1,1 p.p.	30,9%	23,0%	7,9 p.p.	●

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20		Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019	
Custo Financeiro alocado ao CIV	(6.736)	(2.478)	(1.617)	171,8%	●	316,5%	(13.585)	(7.375)	84,2%	●
% da Receita Líquida	3,8%	1,6%	1,4%	2,2 p.p.	●	2,4 p.p.	2,3%	1,7%	0,6 p.p.	●
Lucro Bruto com juros	61.862	41.124	38.746	50,4%	●	59,7%	184.646	99.129	86,3%	●
Lucro Bruto ex. juros	68.599	43.602	40.363	57,3%	●	70,0%	198.231	106.504	86,1%	●
Margem Bruta ex. juros	38,5%	27,9%	34,9%	10,6 p.p.	●	3,6 p.p.	33,2%	24,7%	8,5 p.p.	●

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

Aprimorando constantemente os métodos de gestão e os processos internos, temos o SG&A/ROL abaixo dos concorrentes do mercado. Totalizando 11,9% no ano, a estrutura administrativa e comercial se mantém estável frente ao ano anterior. Mesmo em face da crise sanitária e econômica, reforçamos nossos quadros de colaboradores, com pessoal capacitado de mercado, preparando a empresa para os desafios futuros. Os investimentos em marketing e comercial online continuam trazendo os resultados esperados, com aumento de 478% das vendas online em relação ao ano anterior.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Despesas Comerciais	(7.768)	(11.642)	(5.577)	-33,3%	39,3%	(34.073)	(26.479)	28,7%
Despesas Comerciais/ROL	4,4%	7,4%	4,8%	-3,1 p.p.	-0,5 p.p.	5,7%	6,2%	-0,4 p.p.
Despesas Comerciais/VGV vendido	3,3%	4,3%	3,5%	-0,9 p.p.	-1,9 p.p.	3,7%	5,1%	-1,4 p.p.
Despesas Administrativas	(17.076)	(6.402)	(6.495)	166,7%	162,9%	(36.872)	(24.394)	51,2%
Despesas Administrativas/ROL	9,6%	4,1%	5,6%	5,5 p.p.	3,9 p.p.	6,2%	5,7%	0,5 p.p.
Despesas Administrativas/VGV vendido	7,3%	2,3%	4,1%	5,0 p.p.	3,3 p.p.	4,0%	4,7%	-0,7 p.p.

Resultado Financeiro

Com recorde de patamar de caixa, conseguimos ganhos financeiros consideráveis em 2020. Aumentamos em 252,3% as receitas financeiras em relação a 2019. Alongamos o perfil de nossa dívida com a integralização do primeiro CRI emitido pela BRZ, totalizando R\$ 150 milhões. Dentro do trimestre, apresentamos reversão das despesas financeiras acumuladas para custo financeiro, uma vez que os recursos de terceiros foram aplicados diretamente nos empreendimentos em execução. Com isso, temos dentro do trimestre um resultado financeiro positivo em R\$ 5.589, melhoria de 6.333,7% em relação ao trimestre anterior.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Despesas financeiras	4.833	(5.001)	(277)	-196,6%	-1844,8%	(7.730)	(624)	1.138,8%
Receitas financeiras	7.492	7.389	1.190	1,4%	529,6%	18.949	5.379	252,3%
Resultado financeiro	12.325	2.388	913	416,0%	1249,9%	11.219	4.755	135,9%
Custo financeiro alocado ao CIV	(6.736)	(2.478)	(1.617)	171,8%	316,5%	(13.585)	(7.375)	84,2%
Resultado financeiro ajustado	5.589	(90)	(704)	-6333,7%	-893,5%	(2.366)	(2.620)	-9,7%

EBITDA

Evidenciando a capacidade e eficiência produtiva da companhia, entregamos no 4T20 o melhor EBITDA da história, com R\$ 50.721 (+149,6% t/t e 151,0% a/a). Com os bons resultados expressos na Margem Bruta e no SG&A, o Lucro Antes do Imposto de Renda apresentou aumento de 185,9% t/t e 162,7% a/a. O aumento de despesas não desembolsáveis, como a Depreciação e Amortização contribuíram para aumentar o indicador, evidenciando nossa capacidade de geração de caixa. A Margem EBITDA anual é de 21,7%, melhor resultado da história da BRZ e 9,7 p.p. acima do ano anterior.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
LAIR	53.733	18.793	20.884	185,9% ●	157,3% ●	119.038	45.513	161,5% ●
Depreciação e Amortização	484	1.435	2.249	-66,2% ●	-78,5% ●	5.939	3.602	64,9% ●
Resultado financeiro	(12.325)	(2.388)	(913)	416,0% ●	1249,9% ●	(11.219)	(4.755)	135,9% ●
Encargos financeiros incluídos no CIV	6.736	2.478	1.617	171,8% ●	316,5% ●	13.585	7.375	84,2% ●
EBITDA	48.628	20.318	23.837	139,3% ●	104,0% ●	127.343	51.735	146,1% ●
Margem EBITDA	27,3%	13,0%	20,7%	14,3 p.p. ●	6,6 p.p. ●	21,3%	12,0%	9,3 p.p. ●

Lucro Líquido

Sintetizando o ano com os excelentes resultados apresentados, são sintetizados em nossa Margem Líquida recorde. Com um resultado de 28,5% no 4T20 e 17,9% em 2020, apresentamos o melhor resultado de nossa história e indicador consideravelmente acima dos demais pares do mercado imobiliário.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Lucro Líquido	50.847	14.620	15.645	247,8% ●	225,0% ●	106.611	32.683	226,2% ●
Margem Líquida	28,5%	9,4%	13,6%	19,1 p.p. ●	14,9 p.p. ●	17,9%	7,6%	10,3 p.p. ●



Glossário

Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

CIV – Custo do Imóvel Vendido.

CMV – Custo da Mercadoria Vendida.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.

EBITDA – Earnings Before Taxes, Depreciation and Amortization. Lucro Antes de Juros, Depreciação e Amortização em tradução livre.

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.

ROL – Receita Operacional Líquida.

SG&A – Selling, General and Administrative Expense. Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas em tradução livre.

SEC – Superintendência Executiva Corporate

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais e relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 2 e 7.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ênfase – Representação dos valores correspondentes

Chamamos atenção à nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que em decorrência da correção de erros referentes ao ajuste a valor presente do contas a receber, insuficiência de provisão para créditos de liquidação duvidosa, apresentação do saldo de equivalentes de caixa e efeitos de ajustes na aplicação do CPC 06(R2)/IFRS 16 – Arrendamentos, os valores correspondentes referentes aos exercícios anteriores findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo retificados como previsto na NBC TG 23 Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*).

O método POC requer que a administração da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas e serviços que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos processos e controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboravam essas transações. Adicionalmente, envolvemos nossos especialistas em avaliação patrimonial com o objetivo de nos auxiliar na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, analisando os estágios de execução de determinadas obras, e verificando se o período previsto para conclusão das mesmas nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas correspondiam à realidade das operações.

Além de confrontarmos os registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, considerando os diversos sistemas que suportam essas transações, calculamos de forma independente os valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspecionamos, por amostragem, os documentos que suportavam as unidades vendidas consideradas no POC.

Efetuamos procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 em comparação ao exercício anterior, bem como avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia e suas controladas e sua conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Baseados nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração relacionadas aos saldos das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, assim como as respectivas divulgações, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive essas divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos 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.

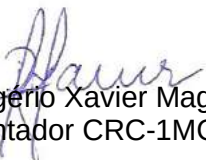
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 15 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

ATIVO		Consolidado			Controladora		
	Notas	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	10	254.499	120.310	139.525	196.055	95.747	100.964
Títulos e valores mobiliários	11	43.511	36.240	-	43.511	36.240	-
Clientes por incorporação de imóveis	12	83.315	63.671	91.840	65.830	54.484	65.062
Estoques	13	161.695	88.121	54.640	93.897	80.401	47.765
Créditos com partes relacionadas	14.2	-	-	-	7.130	-	-
Tributos a recuperar		2.193	1.216	1.381	2.078	1.137	1.014
Despesas antecipadas		9.090	237	3.568	5.961	195	2.982
Outros ativos		6.678	6.258	2.653	7.011	4.223	1.748
Total do ativo circulante		560.981	316.053	293.607	421.473	272.427	219.535
NÃO CIRCULANTE							
Títulos e valores mobiliários	11	318	-	-	318	-	-
Clientes por incorporação de imóveis	12	68.348	27.665	15.330	51.673	20.725	12.095
Estoques	13	10.730	19.732	12.267	10.415	19.732	12.267
Outros ativos		3.749	642	89	1.828	3.598	50
Total do realizável a longo prazo		83.145	48.039	27.686	64.234	44.055	24.412
Investimentos em controladas	15	-	-	-	79.286	30.200	38.785
Imobilizado	16	19.545	19.814	2.733	18.845	19.464	2.572
Intangível	17	1.172	1.644	932	1.172	1.644	932
Total do ativo não circulante		103.862	69.497	31.351	163.537	95.363	66.701
TOTAL DO ATIVO		664.843	385.550	324.958	585.010	367.790	286.236

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PASSIVO		Consolidado			Controladora		
	Notas	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
PASSIVO CIRCULANTE							
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	18	239.785	105.721	108.482	210.132	92.756	81.878
Fornecedores	19	32.456	17.654	26.240	23.639	15.496	17.257
Obrigações sociais e trabalhistas	22	8.580	5.273	8.434	7.721	4.938	7.724
Passivo fiscal corrente	23	3.858	3.837	2.872	3.076	3.749	2.109
Adiantamento de clientes	20	30.664	64.095	33.123	8.855	51.650	29.464
Imóveis a pagar	21	29.466	2.527	3.564	23.830	371	609
Débito com partes relacionadas	14.2	6.356	6.820	2.974	-	6.868	18.554
Provisão para garantias	25	8.813	4.874	3.760	5.297	1.550	3.069
Dividendos propostos	26.4	15.222	-	-	15.222	-	-
Total do passivo circulante		375.200	210.801	189.449	297.772	177.378	160.664
NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	18	75.206	50.951	-	75.274	50.951	-
Fornecedores	19	5.882	5.360	-	4.783	3.795	-
Passivo fiscal diferido	23	9.929	8.399	7.574	6.197	3.259	4.751
Imóveis a pagar	21	24.660	3.685	12.264	-	3.685	7.492
Provisão para riscos	24	4.501	398	259	4.318	218	58
Provisão para garantias	25	2.928	7.708	9.239	2.247	3.910	5.900
Outros passivos		-	-	48	-	3	48
Total do passivo não circulante		123.106	76.501	29.384	92.819	65.821	18.249
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Capital social	26	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros		179.419	109.591	92.323	179.419	109.591	92.323
		194.419	124.591	107.323	194.419	124.591	107.323
Participações não controladores		(27.882)	(26.343)	(1.198)			
Total do patrimônio líquido		166.537	98.248	106.125	194.419	124.591	107.323
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		664.843	385.550	324.958	585.010	367.790	286.236

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Notas	Consolidado			Controladora		
		01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Receita operacional líquida	27	596.864	430.281	495.369	487.356	341.751	261.757
Custo imóveis vendidos	28	(412.217)	(331.152)	(348.755)	(341.233)	(255.926)	(184.522)
Lucro bruto		184.647	99.129	146.614	146.123	85.825	77.235
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS							
Despesas gerais e administrativas	28	(36.872)	(24.394)	(28.273)	(32.780)	(15.873)	(10.694)
Despesas comerciais	28	(34.073)	(26.479)	(24.394)	(30.131)	(22.554)	(14.232)
Resultado de equivalência patrimonial	15	-	-	-	26.662	835	30.720
Perda estimada na realização de créditos	12.3	(6.370)	(5.209)	2.385	(3.934)	(2.270)	744
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas		487	(2.289)	(736)	503	(2.288)	(736)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		107.819	40.758	95.596	106.443	43.675	83.037
RESULTADO FINANCEIRO							
Despesas financeiras	29	(7.730)	(624)	(346)	(6.572)	(301)	(278)
Receitas financeiras	29	18.949	5.379	3.860	15.607	4.370	1.861
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		119.038	45.513	99.110	115.478	47.744	84.620
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	30	(13.492)	(12.494)	(11.076)	(11.210)	(8.468)	(6.348)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	30	1.065	(336)	(1.222)	1.105	(288)	(562)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		106.611	32.683	86.812	105.373	38.988	77.710
Lucro atribuível a:							
Sócios controladores		105.373	38.988	77.710			
Sócios não controladores		1.238	(6.305)	9.102			
		106.611	32.683	86.812			
Lucro líquido por ação (em R\$)							
Básico e diluído		7,02	2,60	5,18			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Consolidado			Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Lucro líquido do exercício	106.611	32.683	86.812	105.373	38.988	77.710
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-	-	-
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO EXERCÍCIO	106.611	32.683	86.812	105.373	38.988	77.710
Resultado abrangente atribuível a:						
Sócios controladores	105.373	38.988	77.710			
Sócios não controladores	1.238	(6.305)	9.102			
	<u>106.611</u>	<u>32.683</u>	<u>86.812</u>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas				Participações de não controladores	Total
	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total		
<i>Saldos em 01 de janeiro de 2018 - reapresentado</i>	4.000	50.351	-	54.351	70	54.421
Aumento de Capital	11.000	(11.000)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	76.674	76.674	6.816	83.490
Destinação do lucro:						
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(23.702)	(23.702)	(8.084)	(31.786)
Retenção de lucros	-	52.972	(52.972)	-	-	-
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2018 - reapresentado</i>	15.000	92.323	-	107.323	(1.198)	106.125
<i>Saldos em 01 de janeiro de 2019 - reapresentado</i>	15.000	92.323	-	107.323	(1.198)	106.125
Lucro líquido do exercício	-	-	38.988	38.988	(6.305)	32.683
Destinação do lucro:						
Reserva legal	-	2.215	(2.215)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(21.720)	(21.720)	(15.394)	(37.114)
Retenção de lucros	-	15.053	(15.053)	-	-	-
Transação com acionistas não controladores	-	-	-	-	(3.446)	(3.446)
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2019 - reapresentado</i>	15.000	109.591	-	124.591	(26.343)	98.248
<i>Saldos em 01 de janeiro de 2020</i>	15.000	109.591	-	124.591	(26.343)	98.248
Lucro líquido do exercício	-	-	105.373	105.373	1.238	106.611
Destinação do lucro:						
Reserva legal	-	5.269	(5.269)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(25.026)	(25.026)	-	(25.026)
Dividendos reserva de lucros	-	(10.519)	-	(10.519)	(2.777)	(13.296)
Retenção de lucros	-	75.078	(75.078)	-	-	-
<i>Saldos em 31 de dezembro de 2020</i>	15.000	179.419	-	194.419	(27.882)	166.537

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado				Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	119.038	45.513	99.110	115.478	47.744	84.620
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Depreciação e amortização	5.939	3.602	472	5.890	3.584	448
Valor residual do imobilizado / intangível	1.615	-	(13)	1.616	-	(13)
Resultados de equivalência patrimonial	-	-	-	(26.662)	(835)	(30.720)
Resultado financeiro	18.312	8.595	5.317	16.339	6.918	3.530
Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas	2.976	(416)	3.992	3.176	(3.508)	3.261
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	6.370	5.209	(2.385)	3.934	2.270	(109)
Ajuste a valor presente	(1.549)	47	1.053	(1.043)	85	799
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	4.103	139	(323)	4.100	160	(323)
Lucro líquido ajustado do exercício	156.804	62.689	107.223	122.828	56.418	61.493
(Aumento) redução dos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis	(65.148)	10.579	(58.826)	(45.185)	(404)	(60.447)
(Aumento) redução de Estoques	(62.594)	(40.945)	(33.022)	(3.291)	(40.100)	(39.410)
(Aumento) redução de Outros ativos	(13.357)	(664)	(5.060)	(7.726)	(3.356)	(3.298)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:						
Aumento (redução) de Fornecedores	15.324	(3.226)	9.655	9.131	2.034	9.231
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas	3.307	(3.160)	5.801	2.783	(2.785)	5.976
Aumento (redução) de Obrigações fiscais	1.954	6.831	11.236	916	1.821	5.921
Aumento (redução) de Adiantamento de clientes	(33.431)	30.973	6.505	(42.795)	22.189	20.152
Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	(464)	400	(3.017)	(13.998)	(11.686)	2.193
Aumento (redução) de Imóveis a pagar	47.914	(9.616)	7.473	19.774	(4.045)	6.813
Aumento (redução) de Outros passivos	(3.817)	(48)	(165)	(1.100)	(48)	(76)
Juros pagos	(17.229)	(7.764)	(4.717)	(16.116)	(6.421)	(2.229)
Impostos pagos	(12.830)	(17.873)	(16.677)	(8.756)	(10.432)	(7.066)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	16.433	28.176	26.409	16.465	3.185	(747)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS						
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(6.813)	(21.395)	(2.253)	(6.409)	(21.188)	(2.068)
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	-	-	-	(22.424)	9.420	23.166
Venda de Imobilizado	-	-	26	-	-	26
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	(116.642)	(36.240)	-	(116.642)	(36.240)	-
Redução de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	109.053	-	-	109.053	-	-
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(14.402)	(57.635)	(2.227)	(36.422)	(48.008)	21.124
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Novos Empréstimos	338.175	188.622	158.193	300.567	179.418	108.031
Pagamento de empréstimos	(182.917)	(141.266)	(111.192)	(159.979)	(118.092)	(42.247)
Lucros distribuídos	(23.100)	(37.112)	(27.336)	(20.323)	(21.720)	(10.586)
Fluxo de caixa gerado pelas atividades de financiamentos	132.158	10.244	19.665	120.265	39.606	55.198
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	134.189	(19.215)	43.847	100.308	(5.217)	75.575
Composto por:						
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	120.310	139.525	95.678	95.747	100.964	25.389
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	254.499	120.310	139.525	196.055	95.747	100.964
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	134.189	(19.215)	43.847	100.308	(5.217)	75.575

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
1. RECEITAS	614.829	435.471	508.991	502.851	347.232	267.648
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	610.168	440.477	506.363	498.350	349.390	267.453
1.2. Outras receitas	11.031	203	243	8.435	111	86
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	(6.370)	(5.209)	2.385	(3.934)	(2.269)	109
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(366.036)	(300.910)	(331.985)	(296.840)	(223.742)	(161.832)
2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(188.434)	(144.989)	(179.100)	(140.749)	(100.907)	(75.951)
2.2. Serviços de terceiros e outros	(144.019)	(127.656)	(122.770)	(126.355)	(100.014)	(68.239)
2.4. Outras	(33.583)	(28.265)	(30.115)	(29.736)	(22.821)	(17.642)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)	248.793	134.561	177.006	206.011	123.490	105.816
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	(5.939)	(3.602)	(472)	(5.890)	(3.584)	(448)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)	242.854	130.959	176.534	200.121	119.906	105.368
6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	7.925	5.180	3.640	33.842	5.099	32.518
6.1. Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	26.662	835	30.720
6.2. Receitas de aplicações financeiras	7.925	5.180	3.640	7.180	4.264	1.798
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	250.779	136.139	180.174	233.963	125.005	137.886
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	(250.779)	(136.139)	(180.174)	(233.963)	(125.005)	(137.886)
8.1 PESSOAL	(63.127)	(46.231)	(41.499)	(58.192)	(40.764)	(31.464)
8.1.1 Remuneração direta	(43.705)	(32.744)	(35.306)	(40.710)	(28.914)	(26.938)
8.1.2 Benefícios	(14.075)	(10.540)	(4.155)	(12.596)	(9.199)	(3.175)
8.1.3 FGTS	(5.347)	(2.947)	(2.038)	(4.886)	(2.651)	(1.351)
8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	(45.185)	(35.143)	(30.878)	(38.219)	(27.111)	(17.599)
8.2.1 Federais	(37.056)	(31.550)	(30.049)	(31.461)	(24.041)	(17.447)
8.2.2 Estaduais	-	(1)	-	-	(1)	-
8.2.3 Municipais	(8.129)	(3.592)	(829)	(6.758)	(3.069)	(152)
8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	(35.856)	(22.082)	(20.985)	(32.179)	(18.142)	(11.113)
8.3.1 Aluguéis	(17.133)	(14.181)	(13.123)	(15.496)	(12.084)	(7.657)
8.3.2 Juros	(18.723)	(7.901)	(7.862)	(16.683)	(6.058)	(3.456)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	(106.611)	(32.683)	(86.812)	(105.373)	(38.988)	(77.710)
8.4.1 Lucros distribuídos	(26.264)	(17.630)	(32.804)	(25.026)	(21.720)	(23.702)
8.4.2 Lucros retidos	(80.347)	(15.053)	(54.008)	(80.347)	(17.268)	(54.008)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “Companhia” ou “Grupo”) é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A BRZ também poderá:

- Executar obras de engenharia civil, terraplanagens, pavimentação e saneamento básico;
- Comprar e vender por conta própria ou em nome de terceiros, imóveis loteados ou não;
- Prestar serviços com a utilização de máquinas agrícolas;
- Locar máquinas agrícolas;
- Administrar e participar em Companhias comerciais e industriais de construção civil e de prestação de serviços de consultoria na área de construção civil, situadas no Território Nacional como quotista ou acionista.

Atuando nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, a BRZ direcionou seus negócios nos últimos anos para o PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (“PMCMV”) do Governo Federal. Atuando nas Faixas 1,5 e 2 do PMCMV, composto por apartamentos vendidos ao preço entre R\$ 100 mil e no máximo R\$ 240 mil, vem se destacando pelo seu forte crescimento, focando prioritariamente neste tipo de empreendimento.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria e por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 15.

Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

COVID-19

A BRZ tem monitorado os efeitos econômicos desta pandemia nas regionais em que atua, que podem afetar adversamente seus resultados. No início do surto da COVID-19 no Brasil, foi estruturado o Comitê de Gestão de Crise que acompanhava diariamente os efeitos da propagação da pandemia e de seus impactos em suas operações, além das ações governamentais para mitigar os efeitos desta pandemia. Atualmente, o referido Comitê faz o acompanhamento semanal a fim de identificar eventuais impactos.

A BRZ, com o objetivo da manutenção do bem-estar de seus colaboradores, adotou todas as medidas de segurança necessárias, contribuindo ativamente com a sociedade em geral neste momento delicado. Para os profissionais administrativos, foram tomadas todas as medidas preventivas de segurança, como uso obrigatório de máscara, distanciamento seguro no ambiente de trabalho e disponibilização de álcool em gel em todos os nossos departamentos. Adicionalmente, para os profissionais alocados nas atividades essenciais para a continuidade do negócio, tomamos medidas preventivas que compreendem a auto declaração de grupo de risco, a concessão de férias e outras medidas para incentivar o isolamento social para a manutenção desses profissionais, acompanhamento e melhorias das condições de higiene em nossos canteiros de obra, e também o estabelecimento de ações para monitorar e evitar que profissionais sintomáticos mantenham suas atividades em nossas obras, assim como a utilização de equipamentos de proteção individual obrigatórios.

À medida que os efeitos da pandemia afetam as regiões onde as operações da BRZ estão concentradas, o Grupo pode enfrentar dificuldades operacionais relacionadas à força de trabalho e pode adotar medidas de contingência ou eventualmente suspender as operações. O Grupo segue avaliando o impacto da COVID-19 em seus negócios desde o início da pandemia. Abaixo, apresentamos um resumo dos principais impactos nos negócios da Companhia em 2020.

Receita Operacional: O Grupo implantou em 2020 ferramentas de relacionamento com o cliente, fomentando suas operações não presenciais, o que auxiliou nas ações de prevenção ao COVID-19 e possibilitou a manutenção dos contratos com os clientes. Até o momento, o Grupo mantém níveis lineares de operações com os clientes, permitindo a continuidade dos negócios do Grupo, e vem mantendo todos os seus canteiros de obra em funcionamento.

Liquidez: Em março de 2020, o Grupo adotou medidas de precaução com o objetivo de aumentar sua posição de caixa, melhorar sua estrutura financeira e preservar sua flexibilidade financeira devido à incerteza atual nos mercados em razão da COVID-19. Em 03 de março de 2020, o Grupo concluiu seu processo de captação via debêntures, de forma a fomentar sua posição de caixa, efeito que foi refletido ao longo de 2020.

Valor justo de outros ativos e passivos: No momento atual, os efeitos da pandemia não causaram impactos significativos no valor justo dos ativos e passivos do Grupo, embora tenham sido observadas alterações incomuns significativas no valor dos ativos financeiros em muitos mercados desde o início do surto.

2. Base de Preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("*International Financial Reporting Standards* - IFRS") aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1.

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, em virtude de possíveis futuras captações/ofertas e também para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em virtude da possibilidade que há.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de fevereiro de 2021. 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 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício a findarem-se em 31 de dezembro de 2020 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa.
- Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 24: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 25: 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.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

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. Investimentos 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. Reconhecimento da Receita

O Grupo adotou o CPC 47(IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47(IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à população de baixa e média renda, o cliente assina “instrumento particular de compra e venda” do imóvel ainda na planta com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 15% 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	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes" e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Dessa forma, em consonância com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (*Percentage of Completion*) por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas.

Nesse sentido, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

- ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando:

- (i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;
- (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;
- (iii) o contrato possuir substância comercial; e,
- (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos “convencionais”, os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.2. Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

7.4. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.5. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

7.6. Instrumentos Financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

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 a 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 2020, 2019 e 2018, 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.

7.7. Redução ao valor recuperável (impairment)

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito ao Grupo, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplemento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual o Grupo está exposto ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Grupo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Grupo espera receber).

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando o Grupo não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Com relação a clientes individuais, o Grupo adota a política de baixar o valor contábil bruto quando o ativo financeiro está vencido há 720 dias com base na experiência histórica de recuperação de ativos similares. O Grupo não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos do Grupo para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2020, 2019 e 2018, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.8. 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 resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

Estoques de imóveis em construção

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, quando aplicável).

7.9. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil do Grupo. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.11. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

O Grupo constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

7.12. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET (“Regime Especial de Tributação”), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no “CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.13. Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.14. Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.15. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "empréstimos e financiamentos" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

O Grupo optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo. O Grupo reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

7.16. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23 – Uncertainty over Income Tax Treatments):

Está interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32/IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deverá reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32/IAS 12 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta interpretação. A Administração da companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro, acessando seus consultores legais internos e externos a fim de identificar esses tratamentos, assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a companhia a riscos materialmente prováveis de perda. Ao concluir esses estudos, a Administração da companhia avaliou que nenhuma das posições relevantes adotadas pela companhia sofreu alteração quanto ao julgamento da probabilidade de perdas geradas por eventuais questionamentos por parte das autoridades tributárias.

8. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

8.1. IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 – Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

8.2. Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

9. Reapresentação dos valores correspondentes

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e realizou correções de erros e ajustes que resultaram na reapresentação dos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e saldos de abertura em 01 de janeiro de 2019 conforme descritos a seguir:

9.1. Ajuste a valor presente (AVP)

O Grupo reavaliou os cálculos de ajuste a valor presente em 2020, identificando que o índice mais apropriado para cálculo do ajuste a valor presente é o spread da taxa NTN-B, sem o reflexo de índice inflacionário (IPCA). Desta forma, o Grupo recalculou os saldos, corrigindo a situação com a reapresentação de cada uma das linhas afetadas nas demonstrações financeiras dos períodos anteriores, conforme quadros apresentados na nota 9.5. O impacto, em 2019, foi: redução de R\$ 3.496 (Controladora: R\$ 2.800) na rubrica “Receita Operacional Líquida” (Resultado) com contrapartida na rubrica “Clientes por incorporação de imóveis” no ativo. Em 2018: redução de R\$ 169 (Controladora: R\$ 139) na rubrica “Receita Operacional Líquida” no resultado com contrapartida na rubrica “Clientes por incorporação de imóveis” no ativo.

9.2. Perda estimada na realização de créditos

Nos exercícios anteriores a 1º de janeiro de 2020, o Grupo não realizou o reconhecimento das provisões levando em consideração o efeito da perda esperada, não estando em linha com o requerido pelo CPC 48/IFRS 9, o que ocasionou em distorção dos saldos da rubrica. Em 2020, o Grupo identificou e corrigiu a situação, reapresentando os quadros afetados conforme item 9.5 da presente nota explicativa. Adicionalmente, o Grupo revisitou sua política de provisões para risco de crédito, alterando os saldos provisionados de 100% para créditos vencidos a partir de 90 dias para 50% para créditos vencidos entre 90 a 180 dias e 100% para aqueles vencidos a partir de 180 dias. O impacto, em 2019, foi: redução de R\$ 6.596 (Controladora: R\$ 2.302) na rubrica “Perda estimada na realização de créditos” (Resultado) com contrapartida na rubrica “Clientes por incorporação de imóveis” no ativo. Em 2018: aumento de R\$ 2.320 (Controladora: R\$ 315) na rubrica “Perda estimada na realização de créditos” (Resultado) com contrapartida na rubrica “Clientes por incorporação de imóveis” no ativo, onde do valor de R\$ 2.320 no consolidado, temos o impacto da mudança de política de R\$ 4.350 devedor (R\$ 533 na controladora) e R\$ 2.030 credor (R\$ 218 na controladora) referente ao efeito vagão deste exercício.

9.3. Títulos e valores mobiliários

Em 2020, o Grupo identificou saldo de aplicações financeiras em instrumentos financeiros no montante de R\$ 36.240 em 31 de dezembro de 2019 que não atendiam aos critérios para serem caracterizados como equivalentes de caixa, sendo tais instrumentos, aplicações em debêntures, com carência para resgate, não atendendo à premissa de alta liquidez, aplicações em fundos de investimentos em cotas de fundos multimercado, não atendendo à premissa de baixo risco de alterações significativas de valor e aplicações em títulos públicos, que não atendem à premissa de intenção da administração em utilizar tais recursos para honrar compromissos de curto prazo. Como tais aplicações financeiras foram realizadas em 2019, não há impacto nos saldos anteriores a este exercício.

9.4. Ativo de direito de uso e passivo de arrendamento

O Grupo identificou em 2020, que o método utilizado para reconhecimento e mensuração dos saldos relacionados ao direito de uso utilizavam como critério de depreciação, suas medições, não sendo de forma linear o que estava em desacordo com a norma contábil. Desta forma, o cálculo foi reperformado e a diferença obtida foi refletida nas demonstrações já divulgadas e reapresentada no saldo do exercício de 2019 na nota 9.5. Tais alterações foram: Redução de R\$ 1.398 nos saldos Consolidados (R\$ 1.397 na Controladora) de “Imobilizado”, redução de R\$ 1.194 (Controladora: R\$ 1.194) em “Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos” e redução de R\$ 204 (Controladora: R\$ 203) no saldo de “Despesas Gerais e Administrativas”.

9.5. Impactos

Os erros foram corrigidos com a reapresentação de cada uma das linhas afetadas nas demonstrações financeiras dos exercícios anteriores, da seguinte forma:

BALANÇO PATRIMONIAL

31/12/2019

		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
ATIVO							
Caixa e equivalentes	9.3	156.550	(36.240)	120.310	131.987	(36.240)	95.747
Títulos e Valores Mobiliários	9.3	-	36.240	36.240	-	36.240	36.240
Clientes por incorporação de imóveis	9.1 / 9.2	73.763	(10.092)	63.671	59.586	(5.102)	54.484
Total do ativo circulante		326.146	(10.092)	316.054	277.529	(5.102)	272.427
Imobilizado	9.4	21.212	(1.398)	19.814	20.861	(1.397)	19.464
Ativo não circulante		70.895	(1.398)	69.497	96.760	(1.397)	95.363
TOTAL DO ATIVO		397.040	(11.490)	385.550	374.289	(6.499)	367.790
PASSIVO							
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	9.4	106.915	(1.194)	105.721	93.950	(1.194)	92.756
Total do passivo circulante + passivo não circulante		288.496	(1.194)	287.302	244.393	(1.194)	243.199
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Reserva de Lucros		114.896	(5.305)	109.591	114.896	(5.305)	109.591
Participações não controladores		(21.352)	(4.991)	(26.343)			
Total do patrimônio líquido		108.544	(10.296)	98.248	129.896	(5.305)	124.591
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		397.040	(11.490)	385.550	374.289	(6.499)	367.790

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

31/12/2019

Em milhares de reais

	Nota	Consolidado			Controladora		
		Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Receita operacional líquida	9.1	433.777	(3.496)	430.281	344.551	(2.800)	341.751
Lucro bruto		102.625	(3.496)	99.129	88.624	(2.800)	85.825
Perda estimada na realização de créditos	9.2	1.387	(6.596)	(5.209)	32	(2.302)	(2.270)
Despesas gerais e administrativas	9.4	(24.190)	(204)	(24.394)	(15.670)	(203)	(15.873)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		51.054	(10.296)	40.758	48.980	(5.305)	43.675
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		55.809	(10.296)	45.513	53.048	(5.305)	47.744
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		42.979	(10.296)	32.683	44.292	(5.305)	38.988
Lucro líquido por ação (em R\$) - básico e diluído		2,95	(0,35)	2,60			

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE		31/12/2019					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Lucro líquido do exercício		42.979	(10.296)	32.683	44.292	(5.305)	38.988
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO EXERCÍCIO		42.979	(10.296)	32.683	44.292	(5.305)	38.988

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA		31/12/2019					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		55.809	(10.296)	45.513	53.049	(5.305)	47.744
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:							
Depreciação e amortização	9.4	3.398	204	3.602	3.381	203	3.584
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	9.2	(1.387)	6.596	5.209	(32)	2.302	2.270
Ajuste a valor presente	9.1	(3.449)	3.496	47	(2.715)	2.800	85
Lucro líquido ajustado do exercício		62.689	-	62.689	56.418	-	56.418
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		28.176	(3.446)	28.176	3.185	-	3.185
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS							
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	9.4	(22.589)	1.194	(21.395)	(22.382)	1.194	(21.188)
Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	9.3	-	(36.240)	(36.240)	-	(36.240)	(36.240)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		(26.034)	(31.601)	(57.635)	(12.963)	(35.045)	(48.008)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO							
Novos Empréstimos	9.4	189.816	(1.194)	188.622	180.612	(1.194)	179.418
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		11.438	(1.194)	10.244	40.800	(1.194)	39.606
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		17.025	(36.240)	(19.215)	31.023	(36.240)	(5.217)
Composto por:							
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		139.525	-	139.525	100.964	-	100.964
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	9.3	156.550	(36.240)	120.310	131.987	(36.240)	95.747
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		17.025	(36.240)	(19.215)	31.023	(36.240)	(5.217)

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO		31/12/2019					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
1. RECEITAS		445.563	(10.092)	435.471	352.334	(5.102)	347.232
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	9.1	443.973	(3.496)	440.477	352.190	(2.800)	349.390
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	9.2	1.387	(6.596)	(5.209)	33	(2.302)	(2.269)
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)		144.653	(10.092)	134.561	128.592	(5.102)	123.490
4. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	9.4	(3.398)	(204)	(3.602)	(3.381)	(203)	(3.584)
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)		141.255	(10.296)	130.959	125.211	(5.305)	119.906
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR		146.435	(10.296)	136.139	130.310	(5.305)	125.005
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		(146.435)	10.296	(136.139)	(130.310)	5.305	(125.005)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		(42.979)	10.296	(32.683)	(44.293)	5.305	(38.988)

BALANÇO PATRIMONIAL		31/12/2018					
		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
ATIVO							
Clientes por incorporação de imóveis	9.1 / 9.2	89.689	2.151	91.840	64.886	176	65.062
Total do ativo circulante		291.456	2.151	293.607	219.359	176	219.535
TOTAL DO ATIVO		322.807	2.151	324.958	286.060	176	286.236
PASSIVO							
Total do passivo circulante + passivo não circulante		218.833	-	218.833	178.913	-	178.913
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Reserva de Lucros		92.147	176	92.323	92.147	176	92.323
Participações não controladores		(3.173)	1.975	(1.198)			
Total do patrimônio líquido		103.974	2.151	106.125	107.147	176	107.323
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		322.807	2.151	324.958	286.060	176	286.236

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO		31/12/2018					
		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
<i>Em milhares de reais</i>							
Receita operacional líquida	9.1	495.538	(169)	495.369	261.896	(139)	261.757
Lucro bruto		146.783	(169)	146.614	77.374	(139)	77.235
Perda estimada na realização de créditos	9.2	65	2.320	2.385	429	315	744
Lucro operacional antes do resultado financeiro		93.445	2.151	95.596	82.861	176	83.037
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		96.959	2.151	99.110	84.444	176	84.620
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		84.661	2.151	86.812	77.534	176	77.710
Lucro líquido por ação (em R\$) - básico e diluído		5,17	0,01	5,18			

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE		31/12/2018					
		Consolidado			Controladora		
		Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
<i>Em milhares de reais</i>							
Lucro líquido do exercício		84.661	2.151	86.812	77.534	176	77.710
TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO EXERCÍCIO		84.661	2.151	86.812	77.534	176	77.710

DEMONSTRAÇÕES DE FLUXO DE CAIXA		31/12/2018					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		96.959	2.151	99.110	84.444	176	84.620
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:							
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	9.2	(65)	(2.320)	(2.385)	206	(315)	(109)
Ajuste a valor presente	9.1	884	169	1.053	660	139	799
Lucro líquido ajustado do exercício		107.223	-	107.223	61.493	-	61.493
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		26.409	-	26.409	(112)	-	(112)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		(2.227)	-	(2.227)	21.124	-	21.124
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		19.665	-	19.665	55.198	-	55.198
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		43.847	-	43.847	75.575	-	75.575
Composto por:							
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		95.678	-	95.678	25.389	-	25.389
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		139.525	-	139.525	100.964	-	100.964
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		43.847	-	43.847	75.575	-	75.575

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO		31/12/2018					
Em milhares de reais		Consolidado			Controladora		
	Nota	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação	Conforme apresentado anteriormente	Ajustes	Reapresentação
1. RECEITAS		506.840	2.151	508.991	267.472	176	267.648
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	9.1	506.532	(169)	506.363	267.592	(139)	267.453
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	9.2	65	2.320	2.385	(206)	315	109
3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2)		174.855	2.151	177.006	105.640	176	105.816
5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4)		174.383	2.151	176.534	105.192	176	105.368
7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR		178.023	2.151	180.174	137.710	176	137.886
8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		(178.023)	(2.151)	(180.174)	(137.710)	(176)	(137.886)
8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		(84.661)	(2.151)	(86.812)	(77.534)	(176)	(77.710)

10. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Caixa	341	188	96	301	152	64
Bancos - conta movimento	104.331	54.246	45.605	73.979	43.603	34.886
Aplicações financeiras	149.827	65.876	93.824	121.775	51.992	66.014
Total	254.499	120.310	139.525	196.055	95.747	100.964

São considerados como Caixa e Equivalentes de Caixa os ativos financeiros que atendam, cumulativamente, às quatro premissas abaixo:

- Sejam mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos;
- Tenham conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa;
- Estejam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;
- Tenham vencimento de três meses ou menos a contar da data da aquisição.

O Grupo tem por política, aplicar a grande maioria de seus recursos em instrumentos financeiros de natureza conservadora. Estas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 75% e 106% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, as aplicações financeiras do grupo são as seguintes:

O Grupo concluiu em 03 de março de 2020 sua captação de recursos, por meio da 186ª emissão de debêntures como lastro de certificados de recebíveis imobiliários e alinhou sua política de proteção de caixa, razão para o incremento de caixa.

11. Títulos e Valores Mobiliários

A composição dos saldos de Títulos e Valores Mobiliários, em sua grande maioria, são Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado, em operações diretamente com instituições financeiras de primeira linha, bem como títulos públicos, sendo os seguintes:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Aplicações em Fundos de Investimento	16.459	-	-	16.459	-	-
Aplicações em Títulos Públicos	27.052	36.240	-	27.052	36.240	-
Aplicações em Debêntures	318	-	-	318	-	-
Total	43.829	36.240	-	43.829	36.240	-
Circulante	43.511	36.240	-	43.511	36.240	-
Não circulante	318	-	-	318	-	-
	43.829	36.240	-	43.829	36.240	-

Os fundos de investimentos da Companhia se constituem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria. Os Fundos que a Companhia aplica seus recursos possuem liquidez diária, todavia, por não possuírem rendimento fixo, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais de contabilidade. Os fundos de investimentos possuem remuneração média de 93% do CDI em 31 de dezembro de 2020.

A Companhia aplicou, em maio de 2020, R\$ 26.701 em duas Letras Financeiras do Tesouro com o vencimento a partir de 2025. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía juros acumulados em R\$ 351, tendo sua remuneração baseada na taxa SELIC. Embora seus vencimentos estejam previstos para a partir de 2025, a Companhia os mantém para negociação no mercado secundário.

Foram aplicados R\$ 300 em debêntures da Empresa Light Energia em julho de 2020 no mercado secundário com vencimento e carência em julho de 2025. As referidas debêntures pagam juros com base no IPC-A + 5,80% a.a. e seu resgate se dará após o término de carência.

12. Clientes por incorporação de imóveis

O saldo de clientes por incorporação de imóveis do Grupo é composto conforme segue:

		Consolidado			Controladora		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Clientes a receber por incorporação de imóveis (a)			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Clientes por incorporação de imóveis	12.1	157.980	74.815	103.608	123.700	58.431	71.294
Clientes por venda de terrenos	12.1	4.539	4.949	-	-	-	-
Perda estimada na realização de créditos	12.3	(14.244)	(7.874)	(2.664)	(6.803)	(2.869)	(599)
Ajuste a valor presente - ativo		(610)	(1.100)	(1.053)	(516)	(883)	(799)
		147.665	70.790	99.891	116.381	54.679	69.896
Contas a receber por prestação de serviço							
Intermediação imobiliária		3.998	20.546	7.279	1.122	20.530	7.261
		151.663	91.336	107.170	117.503	75.209	77.157
Circulante		83.315	63.671	91.840	65.830	54.484	65.062
Não circulante		68.348	27.665	15.330	51.673	20.725	12.095
		151.663	91.336	107.170	117.503	75.209	77.157

O cálculo de ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2020 foi realizado aplicando a taxa de 0,14% ao mês (0,20% ao mês em 2019 e de 0,37% em 2018).

O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, 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.

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. Na nota 27 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nestas demonstrações financeiras.

12.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A vencer		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Até 90 dias	77.655	32.175	74.603	56.494	25.006	52.426
de 91 a 180 dias	10.025	5.898	4.880	8.064	4.389	2.986
de 181 a 270 dias	8.933	6.062	4.024	7.453	4.850	2.719
de 271 a 360 dias e acima	58.124	30.437	16.342	47.853	22.437	12.330
12.2	154.737	74.572	99.849	119.864	56.682	70.461

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Vencidos		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Até 30 dias	975	927	671	758	617	244
de 31 a 60 dias	1.297	415	257	1.130	269	80
de 61 a 90 dias	340	278	216	190	147	65
de 91 a 120 dias	353	251	176	193	89	54
de 121 a 180 dias	619	371	317	315	165	75
Acima de 180 dias	4.198	2.950	2.122	1.250	462	315
	7.782	5.192	3.759	3.836	1.749	833
	162.519	79.764	103.608	123.700	58.431	71.294

12.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer classificados como circulantes e não circulantes em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Até 2 anos	115.759	59.704	95.427	89.507	50.099	67.277
Até 3 anos	15.533	6.762	2.448	12.591	3.207	1.697
Até 4 anos	9.462	4.284	1.359	7.630	1.696	1.007
Após 4 anos	13.983	3.822	615	10.136	1.680	480
	154.737	74.572	99.849	119.864	56.682	70.461

Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

12.3. Riscos de crédito e de mercado, e perdas por redução ao valor recuperável

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao “Clientes por incorporação de imóveis” está divulgada na nota explicativa 32.

Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Saldo Inicial	(7.874)	(2.664)	(1.796)	(2.869)	(599)	(307)
Adições	(10.392)	(8.051)	(5.869)	(4.337)	(2.743)	(1.109)
Recebimentos / Reversões	4.022	2.841	5.001	403	473	817
Saldo final	(14.244)	(7.874)	(2.664)	(6.803)	(2.869)	(599)

13. Estoques

Representado, principalmente, pelo estoque de terrenos, imóveis concluídos e imóveis em construção conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Imóveis em construção (b)	93.681	50.562	38.287	32.555	46.565	38.254
Estoque de terrenos (a)	40.266	29.556	15.760	39.951	29.387	15.760
Adiantamento a fornecedores (d)	34.020	14.437	11.267	28.546	11.062	5.113
Imóveis concluídos (c)	2.480	11.758	1.401	2.372	11.680	721
Encargos financeiros capitalizados	1.978	944	192	888	843	184
Estoques de materiais	-	596	-	-	596	-
Total	172.425	107.853	66.907	104.312	100.133	60.032
Circulante	161.695	88.121	54.640	93.897	80.401	47.765
Não circulante	10.730	19.732	12.267	10.415	19.732	12.267
	172.425	107.853	66.907	104.312	100.133	60.032

(a) Estoques de terrenos: incluem os valores de imóveis adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

(b) 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.

(c) Imóveis concluídos: unidades não vendidas, para empreendimentos onde obtivemos o habite-se (entregues).

(d) Adiantamento a fornecedores: Valores antecipados, para entregas futuras de materiais.

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$ 30.386 (R\$47.096 em 2019 e R\$ 33.086 em 2018) no consolidado, e R\$8.779 (R\$43.310 em 2019 e R\$ 29.459 em 2018) na sua controladora (Nota 20).

14. Partes relacionadas

14.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado
Benefício de curto prazo a administradores:			
Honorários da administração	2.380	3.867	11.384
Honorários dos conselheiros	557	271	797
Benefícios assistenciais	196	51	152
	3.113	4.189	12.333

A remuneração do pessoal-chave da Administração do Grupo inclui somente salários, uma vez que não remunera com benefícios não monetários ou contribuições para um plano de benefício definido pós-emprego do pessoal-chave da Administração.

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

O valor das transações e saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente.

Ocasionalmente, diretores do Grupo ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos do Grupo. Essas compras são realizadas sob os mesmos termos e condições disponíveis a outros empregados ou clientes.

14.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
<u>Ativo</u>						
Créditos junto a sócios de Empreendimentos (a)						
Créditos com SCPs	-	-	-	7.130	-	-
Total ativo com partes relacionadas	-	-	-	7.130	-	-
<u>Passivo</u>						
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)						
Débitos com SCP's	6.356	6.820	2.974	-	6.868	18.554
Total passivo com partes relacionadas	6.356	6.820	2.974	-	6.868	18.554

Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

O Grupo realiza operações com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Essas operações se liquidam no encerramento da construção.

Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

15. Investimentos em controladas

A movimentação dos investimentos no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está assim apresentada:

Controladas	Participação	01.01.2018	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2018	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2019	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2020
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado				
Portal Recanto das Pétalas	84%	-	-	(1.010)	2.705	1.695	-	(2.551)	6.897	6.041	-	-	(885)	5.156
Portal Recanto dos Girassóis	84%	-	-	-	-	-	-	(3.909)	10.198	6.289	-	(973)	(53)	5.263
Portal Jardim das Quaresmeiras	84%	-	-	-	-	-	-	-	1.220	1.220	-	(1.126)	6.797	6.891
Portal Vila Jardim	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.125	-	-	1.125
Portal Quinta Das Pitangueiras	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	524	-	457	981
Portal Quinta das Macieiras	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	462	-	453	915
Portal Quinta dos Pinheiros	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	719	-	613	1.332
Portal Jardim das Angélicas	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.015	-	6.441	10.456
Portal Jardim das Petúncias	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.956	-	3.291	5.247
Portal Estância das Águas	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.924	-	4.331	12.255
Portal Mirante da Lagoa	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	871	-	2.125	2.996
Portal Mirante da Colina	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.893	-	1.845	3.738
Portal Vale das Nascentes	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015	-	504	1.519
Portal Vale das Cachoeiras	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.855	-	854	2.709
Portal Recanto das Peônias	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.665	-	1.073	4.738
Outras SCPs	50% - 94%	31.231	-	(22.156)	28.015	37.090	-	(2.960)	(17.480)	16.650	-	(1.501)	(1.184)	13.965
Total		31.231	-	(23.166)	30.720	38.785	-	(9.420)	835	30.200	26.024	(3.600)	26.662	79.286

	Balanco Patrimonial						Demonstração de Resultado	
	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante		Receita	Resultado
Portal Recanto das Pétalas	84%	828	6.761	2.135	168	5.286	458	(1.046)
Portal Recanto dos Girassóis	84%	6.279	3.698	1.303	1.909	6.765	6.756	(63)
Portal Jardim das Quaresmeiras	84%	24.563	4.240	17.983	916	9.904	42.937	9.815
Portal Vila Jardim	100%	1.114	-	664	-	450	-	(675)
Portal Quinta Das Pitangueiras	100%	5.918	-	(1.008)	5.945	981	1.215	457
Portal Quinta das Macieiras	100%	5.857	-	(1.003)	5.945	915	1.202	453
Portal Quinta dos Pinheiros	100%	7.363	-	(1.442)	7.473	1.332	1.672	613
Portal Jardim das Angélicas	100%	23.005	1.148	12.612	2.701	8.840	15.750	4.825
Portal Jardim das Petúncias	100%	15.080	1.097	8.122	2.792	5.263	11.139	3.307
Portal Estância das Águas	100%	19.863	2.403	8.773	1.240	12.253	15.083	4.329
Portal Mirante da Lagoa	100%	7.405	2.076	6.249	235	2.997	6.890	2.125
Portal Mirante da Colina	100%	8.102	315	3.123	1.557	3.737	2.120	1.845
Portal Vale das Nascentes	100%	7.804	-	6.273	12	1.519	1.768	504
Portal Vale das Cachoeiras	100%	2.773	199	200	63	2.709	2.069	854
Portal Recanto das Peônias	100%	8.507	975	4.579	164	4.739	2.841	1.073
Outras SCPs	50% - 94%	4.555	23.316	6.969	33.579	(12.677)	795	(1.063)
Total		149.016	46.228	75.532	64.699	55.013	112.695	27.353

16. Imobilizado

Consolidado	Tx anuais	01.01.2018	Adições	Baixas	31.12.2018	Adições	Baixas	31.12.2019	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2020
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020		Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.				
Custo												
Benfeitorias	20%	346	-	-	346	-	-	346	529	-	-	875
Máquinas e equipamentos	10%	88	197	-	285	1.176	-	1.461	163	-	-	1.624
Móveis e utensílios	10%	203	270	-	473	528	-	1.001	228	-	(14)	1.215
Veículos	20%	325	183	(145)	363	-	-	363	-	-	-	363
Computadores	20%	408	445	-	853	570	-	1.423	583	-	-	2.006
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	-	7.429	-	7.429	2.198	2.381	-	12.008
Aeronave	10%	-	1.095	-	1.095	1.315	-	2.410	-	-	-	2.410
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		-	-	-	-	7.321	(451)	6.870	-	-	(1.600)	5.270
Estandes em construção		-	-	-	-	2.722	-	2.722	2.864	(2.381)	-	3.205
Total custo		1.370	2.190	(145)	3.415	21.061	(451)	24.025	6.565	-	(1.614)	28.976
Depreciação acumulada												
Benfeitorias	20%	(75)	(69)	-	(144)	(14)	-	(158)	(133)	-	-	(291)
Máquinas e equipamentos	10%	(17)	(16)	-	(33)	(100)	-	(133)	(144)	-	-	(277)
Móveis e utensílios	10%	(38)	(33)	-	(71)	(73)	-	(144)	(109)	-	-	(253)
Veículos	20%	(154)	(83)	132	(105)	(14)	-	(119)	(117)	-	-	(236)
Computadores	20%	(108)	(130)	-	(238)	(55)	-	(293)	(315)	-	-	(608)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	-	(1.085)	-	(1.085)	(3.593)	-	-	(4.678)
Aeronave	10%	-	(91)	-	(91)	(95)	-	(186)	(240)	-	-	(426)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		-	-	-	-	(2.093)	-	(2.093)	(569)	-	-	(2.662)
Total depreciação acumulada		(392)	(422)	132	(682)	(3.529)	-	(4.211)	(5.220)	-	-	(9.431)
Total do imobilizado líquido		978	1.768	(13)	2.733	17.532	(451)	19.814	1.345	-	(1.614)	19.545

Controladora	Tx anuais	01.01.2018	Adições	Baixas	31.12.2018	Adições	Baixas	31.12.2019	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2020
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020		Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.				
Custo												
Benfeitorias	20%	345	-	-	345	-	-	345	530	-	-	875
Máquinas e equipamentos	10%	88	107	-	195	1.075	-	1.270	151	-	-	1.421
Móveis e utensílios	10%	204	212	-	416	456	-	872	221	-	(14)	1.079
Veículos	20%	326	183	(145)	364	-	-	364	-	-	(1)	363
Computadores	20%	408	408	-	816	565	-	1.381	584	-	-	1.965
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	-	7.429	-	7.429	3.299	1.280	-	12.008
Aeronave	10%	-	1.095	-	1.095	1.314	-	2.409	-	-	-	2.409
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		-	-	-	-	7.300	(457)	6.843	-	-	(1.594)	5.249
Estandes em construção		-	-	-	-	2.722	-	2.722	1.376	(1.280)	-	2.818
Total custo		1.371	2.005	(145)	3.231	20.861	(457)	23.635	6.161	-	(1.609)	28.187
Depreciação acumulada												
Benfeitorias	20%	(75)	(69)	-	(144)	(14)	-	(158)	(133)	-	-	(291)
Máquinas e equipamentos	10%	(17)	(10)	-	(27)	(91)	-	(118)	(128)	-	-	(246)
Móveis e utensílios	10%	(38)	(29)	-	(67)	(65)	-	(132)	(98)	-	-	(230)
Veículos	20%	(155)	(83)	132	(106)	(14)	-	(120)	(116)	-	-	(236)
Computadores	20%	(108)	(116)	-	(224)	(62)	-	(286)	(309)	-	-	(595)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	-	(1.085)	-	(1.085)	(3.593)	-	-	(4.678)
Aeronave	10%	-	(91)	-	(91)	(94)	-	(185)	(241)	-	-	(426)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		-	-	-	-	(2.087)	-	(2.087)	(553)	-	-	(2.640)
Total depreciação acumulada		(393)	(398)	132	(659)	(3.512)	-	(4.171)	(5.171)	-	-	(9.342)
Total do imobilizado líquido		978	1.607	(13)	2.572	17.349	(457)	19.464	990	-	(1.609)	18.845

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.

16.1 Direito de uso de Arrendamentos

Ativo Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Reapresentado		Reapresentado	
Saldo Inicial (adoção em 01.01.2019)	4.777	1.710	4.756	1.710
Adições a ativos de Dir. Uso	1.926	5.611	1.926	5.590
Depreciação	(2.662)	(2.121)	(2.640)	(2.121)
Ajuste Remensuração	(1.433)	(423)	(1.433)	(423)
Saldo Ativo de Arrendamento	2.608	4.777	2.609	4.756

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Reapresentado		Reapresentado	
Adoção inicial em 01.01.2019	4.982	1.710	4.960	1.710
Adições a passivos de Arrend.	1.733	4.653	1.733	4.631
AVP a Apropriar	193	959	193	959
Amortização de arrendamentos a pagar	(2.860)	(2.384)	(2.838)	(2.384)
Ajuste Remensuração	(1.433)	(423)	(1.433)	(423)
Despesas com AVP	204	467	204	467
Saldo do Passivo de Arrendamento	2.819	4.982	2.819	4.960

(a) Despesas com prazo inferior a 12 meses possuem isenção da norma para registro no balanço:

Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma (a)	(17.134)	(15.496)

(b) Valores contabilizados e demonstrados na rubrica "Empréstimos, financiamento, debêntures e arrendamentos", nota 18.

A Companhia chegou a sua taxa de desconto, com base na taxa de juros dos empréstimos vinculados ao apoio a produção.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
4 anos	8,30%

Tendo em vista os regimes de tributação pelo qual as incorporadoras estão vinculadas, os quais não admitem a apropriação de créditos de PIS e COFINS, a serem calculados sobre a depreciação do direito de uso de ativos arrendados, para fins do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2019, os créditos passíveis de aproveitamento para as demais entidades são imateriais para divulgação.

“Misleading” provocado pela plena aplicação do CPC 06 (R2) / IFRS 16:

A Companhia, em plena conformidade com o CPC 06 (R2) / IFRS 16, na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, procedeu ao uso da técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados, conforme vedação imposta pelo CPC 06 (R2) / IFRS 16. Tal vedação gera distorções relevantes na informação a ser prestada, dada a realidade atual das taxas de juros de longo prazo no ambiente econômico brasileiro.

17. Intangível

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano).

O Grupo pratica, para os ativos intangíveis com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

Consolidado e Controladora	Tx anuais	01.01.2018	Adições	Baixas	31.12.2018	Adições	Baixas	31.12.2019	Adições	Baixas	31.12.2020
		Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.			
Período findo em 31 de dezembro de 2020											
Custo											
Licença de Uso Software	20%	-	1.047	-	1.047	784	-	1.831	248	-	2.079
Outros Intangíveis	20%	-	1	-	1	-	-	1	-	(1)	-
Total custo		-	1.048	-	1.048	784	-	1.832	248	(1)	2.079
Amortização acumulada											
(-) Licença de Uso Software	20%	-	(116)	-	(116)	(72)	-	(188)	(719)	-	(907)
Total de amortização acumulada		-	(116)	-	(116)	(72)	-	(188)	(719)	-	(907)
Total do intangível líquido		-	932	-	932	712	-	1.644	(471)	(1)	1.172

18. Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos

A composição de empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
					Reapresentado	Reapresentado
Debêntures - 186º Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	148.839	51.638	-
(-) custo de captação	R\$			(1.562)	(3.006)	-
Total de debêntures				147.277	48.632	-
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	7,80%	163.638	99.161	107.879
Capital de giro	R\$	27/06/2021	4,32% / 12,14%	1.257	3.897	603
Arrendamentos 16.1	R\$	22/07/2024	8,30%	2.819	4.982	-
Total de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos				314.991	156.672	108.482
		Circulante		239.785	105.721	108.482
		Não circulante		75.206	50.951	-

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
					Reapresentado	Reapresentado
Debêntures - 186º Emissão	R\$	15/08/2022	CDI + 2,45%	148.839	51.638	-
(-) custo de captação	R\$			(1.562)	(3.006)	-
Total de debêntures				147.277	48.632	-
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	7,80%	134.052	86.616	81.878
Capital de giro	R\$	27/06/2021	4,32% / 12,14%	1.258	3.499	-
Arrendamentos 16.1	R\$	22/07/2024	8,30%	2.819	4.960	-
Total de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos				285.406	143.707	81.878
		Circulante		210.132	92.756	81.878
		Não circulante		75.274	50.951	-

A movimentação dos empréstimos, financiamento, debêntures e arrendamentos é como segue:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Saldo inicial	156.672	108.482	60.842	143.707	81.878	14.504
Captações	339.619	191.553	188.162	302.011	182.351	94.294
Encargos financeiros provisionados	20.290	8.319	7.912	17.227	6.644	3.530
Custo na captação de recursos	(1.444)	(3.006)	-	(1.444)	(3.006)	-
Pagamento de principal	(182.917)	(141.265)	(141.161)	(159.979)	(118.092)	(27.803)
Pagamento de encargos financeiros	(17.229)	(7.411)	(7.273)	(16.116)	(6.068)	(2.647)
Saldo final	314.991	156.672	108.482	285.406	143.707	81.878

Informações sobre a exposição do Grupo à taxa de juros e risco de liquidez estão incluídas na nota explicativa 32.

18.1. Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como se segue:

Modalidade	Debênture - 186ª Emissão
Série	Única
Quantidade	150.000
Captação	Finalizada em 03/03/2020
Pagamento de principal	Anual
Pagamento de Juros	Semestral
Vencimentos de principal	15.08.2022
Taxa contratual (a.a.)	CDI + 1,20%
Taxa efetiva (a.a.)	CDI + 2,45%

A 186ª emissão de debêntures foi efetuada como lastro de operações de certificados de recebíveis imobiliários, cujas debêntures são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, concluída em 3 de março de 2020, razão do acréscimo no saldo de empréstimos.

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como se segue:

	Amortização		Custo de captação		Total
	1 ano	2 anos	1 ano	2 anos	
186ª Emissão	72.071	76.768		(1.562)	147.277

18.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de dezembro de 2020, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um pequeno intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que ocorre a execução da obra, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. Eles são liquidados à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento, diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com o banco e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Tais empréstimos incidem, em sua maioria, juros pré-fixados de 8,30% ao ano.

As despesas financeiras de empréstimos e financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas. A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada.

Tais financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

		Consolidado			Controladora		
	Nota	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	
Custos com Encargos Financeiros	28	13.585	7.375	7.720	12.539	5.801	3.346
Despesas Financeiras	29	4.727	-	-	3.800	-	-
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	13	1.978	944	192	888	843	184
Total de alocação dos encargos financeiros		20.290	8.319	7.912	17.227	6.644	3.530

18.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 de dezembro de 2020, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado				
	Debêntures	Financiamento à produção	Capital de giro	Leasing	Total
Quirografia	147.277	163.638	1.257	2.819	314.991
Total (*)	147.277	163.638	1.257	2.819	314.991

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos.

18.4. Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros: Os instrumentos particulares de escritura de emissão pública de debêntures têm certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme segue:

Descrição	Índice requerido
<u>Empréstimos e financiamentos e debêntures – financiamento à produção – Caixa e equivalentes de caixa + imóveis a pagar</u> <u>Patrimônio Líquido</u>	< 0,40
<u>Clientes por incorporação de imóveis + receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar</u> <u>Empréstimos – Caixa e equivalentes de caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar</u>	> 1,60 ou < 0,00

- a) Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- b) Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta “Imóveis a pagar” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- c) Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- d) Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- e) Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- f) Estoques correspondem ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.
- g) Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

19. Fornecedores

	31.12.2020	Consolidado		31.12.2020	Controladora	
		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado ¹	Reapresentado
Fornecedores nacionais	29.414	12.327	18.939	20.622	10.579	13.705
Custos provisionados por serviços prestados (a)	8.924	10.687	7.301	7.800	8.712	3.552
Total de fornecedores	38.338	23.014	26.240	28.422	19.291	17.257
Circulante	32.456	17.654	26.240	23.639	15.496	17.257
Não circulante	5.882	5.360	-	4.783	3.795	-
	38.338	23.014	26.240	28.422	19.291	17.257

(a) Os custos provisionados por serviços prestados são serviços contratados de prestadores no curso normal dos negócios do Grupo, sendo classificados como passivo circulante e não circulante, aguardando a emissão da nota fiscal.

20. Adiantamento de clientes

	31.12.2020	Consolidado		31.12.2020	Controladora	
		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Adiantamento por recebimentos	278	16.999	37	76	8.340	5
Adiantamentos por permutas	30.386	47.096	33.086	8.779	43.310	29.459
Total Adiantamento de clientes	30.664	64.095	33.123	8.855	51.650	29.464

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.

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.

21. Imóveis a pagar

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	31.12.2020	Consolidado		31.12.2020	Controladora	
		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Obrigações por compra de terrenos	54.126	6.212	15.828	23.830	4.056	8.101
Total de imóveis a pagar	54.126	6.212	15.828	23.830	4.056	8.101
Circulante	29.466	2.527	3.564	23.830	371	609
Não circulante	24.660	3.685	12.264	-	3.685	7.492
	54.126	6.212	15.828	23.830	4.056	8.101

22. Obrigações sociais e trabalhistas

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

	31.12.2020	Consolidado		31.12.2020	Controladora	
		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Salários e ordenados	-	9	-	-	9	-
Encargos sociais	1.682	1.093	928	1.521	1.017	777
Provisão de férias, 13º salário e encargos	6.321	3.720	2.565	5.789	3.484	2.080
Outros	577	451	4.941	411	429	4.867
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	8.580	5.273	8.434	7.721	4.939	7.724

23. Passivo fiscal corrente e diferido

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de passivo fiscal é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização dos clientes por incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

Passivo fiscal corrente:

	31.12.2020	Consolidado		31.12.2020	Controladora	
		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
RET Corrente	1.911	-	-	1.291	-	-
Imposto de renda (IRPJ)	950	2.016	1.568	925	2.008	1.238
Contribuição social (CSLL)	130	727	670	126	718	490
PIS e COFINS a recolher	41	564	15	41	573	23
Impostos Retidos de Terceiros	826	530	619	693	449	358
Passivo fiscal corrente (circulante)	3.858	3.837	2.872	3.076	3.748	2.109

Passivo fiscal diferido:

	31.12.2020	Consolidado		31.12.2020	Controladora	
		31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
RET Diferido	6.145	4.197	5.030	4.487	764	3.581
PIS e COFINS diferidos	2.661	2.185	1.323	1.582	1.297	609
Imposto de renda diferido (IRPJ)	632	1.324	802	-	786	369
Contribuição social diferida (CSLL)	491	693	419	128	412	192
Passivo fiscal diferido (não circulante)	9.929	8.399	7.574	6.197	3.259	4.751

24. Provisão para riscos

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, em 31 de dezembro de 2020, foi constituída provisão no montante de R\$4.501 para o consolidado (R\$398 em 2019 e R\$259 em 2018), e R\$4.318 para a controladora (R\$218 em 2019 e R\$ 58 em 2018).

	Saldo em 01.01.2018	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo em 31.12.2018
Consolidado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Cíveis	19	24	(32)	11
Trabalhistas	562	437	(751)	248
Total	581	461	(783)	259
Controladora				
Cíveis	19	9	(17)	11
Trabalhistas	368	-	(321)	47
Total	387	9	(338)	58

	Saldo em 31.12.2018	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.12.2019
Consolidado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Cíveis	11	3	(11)	3
Trabalhistas	248	253	(106)	395
Total	259	256	(117)	398
Controladora				
Cíveis	11	3	(11)	3
Trabalhistas	47	184	(16)	215
Total	58	187	(27)	218

	Saldo Final 31.12.2019	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.12.2020
Consolidado	Reapresentado			
Cíveis	3	25	(3)	25
Trabalhistas	395	180	(24)	551
Tributárias	-	3.925	-	3.925
Total	398	4.130	(27)	4.501
Controladora				
Cíveis	3	25	(3)	25
Trabalhistas	215	162	(9)	368
Tributárias	-	3.925	-	3.925
Total	218	4.112	(12)	4.318

Natureza	Consolidado			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Total de ações	Ações Prováveis	Total de Ações	Ações Prováveis
Cíveis	50	3	40	1
Trabalhistas	111	111	96	96
Tributárias	1	1	-	-
Total	162	115	136	97

Natureza	Consolidado			
	31.12.2020		31.12.2019	
	Total de ações	Ações Prováveis	Total de Ações	Ações Prováveis
Cíveis	33	3	28	-
Trabalhistas	67	67	53	53
Tributárias	1	1	-	-
Total	101	71	81	53

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2020, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$2.286 (2019: R\$1.977 e 2018: R\$575). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

25. Provisão para garantias

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1% sobre o total de custos. Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Provisão para garantias	11.741	12.582	12.999	7.544	5.460	8.969
Total de provisão para garantias	11.741	12.582	12.999	7.544	5.460	8.969
Circulante	8.813	4.874	3.760	5.297	1.550	3.069
Não circulante	2.928	7.708	9.239	2.247	3.910	5.900
	11.741	12.582	12.999	7.544	5.460	8.969

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Saldo inicial	12.582	12.999	9.008	5.460	8.969	5.707
Provisões	3.620	4.021	6.765	3.351	600	4.198
Reversões	(644)	(463)	(1.141)	(175)	(429)	(750)
Pagamentos	(3.817)	(3.975)	(1.633)	(1.092)	(3.680)	(186)
Saldo final	11.741	12.582	12.999	7.544	5.460	8.969

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

26. Patrimônio Líquido

26.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2018	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino (a)	5.000	33,33%	5.000	33,33%	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%	5.000	33,33%	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%	5.000	33,33%	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%	15.000	100,00%	15.000	100,00%

(a) A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.

26.2. 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. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de reserva legal perfazia o montante de R\$ 5.269 mil.

Retenção de lucros

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observando o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;

II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social; e

III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de reserva de lucros perfazia o montante de R\$ 174.151 mil.

26.3. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
Lucro básico e diluído por ação:		Reapresentado	Reapresentado
Lucro líquido do exercício	105.373	38.988	77.710
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação:	7,02	2,60	5,18

26.4. Dividendos

	Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
Lucro básico e diluído por ação:			
Lucro do período	105.373	38.988	77.710
Reserva legal - 5%	(5.269)	(1.949)	-
Lucro disponível para distribuição	100.104	37.039	77.710
Dividendos:			
Dividendos adicionais propostos	10.519	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	25.026	21.720	23.702
Totais	35.545	21.720	23.702
Dividendos pagos	(20.323)	(21.720)	(23.702)
Dividendos a pagar	15.222	-	-
Quantidade de ação ordinárias na data do balanço - mil	15.000	15.000	15.000
Dividendos propostos por ação	2,37	1,45	1,58

Em 31 de dezembro de 2020, foi destinado para pagamento, o montante de R\$ 25.026, representando R\$ 1,67 dividendos por ação. Sobre o saldo de reserva de lucros, foi destinado o valor de R\$ 10.519, representando R\$ 0,70 por ação. Entretanto, dos saldos destinados, o montante de R\$15.222 ainda se encontra provisionado para pagamento.

27. Receita operacional líquida

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

	Consolidado			Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Receita por incorporação imobiliária	629.125	442.380	495.552	518.247	352.028	255.181
Receita por permuta	23.853	41.450	44.060	14.623	33.056	25.574
Receita por venda de terrenos	764	-	-	764	-	-
Receita por atualização monetária	2.880	2.166	3.420	2.063	2.166	3.420
Receita bruta total	656.622	485.996	543.032	535.697	387.250	284.175
Impostos sobre vendas	(13.306)	(10.196)	(10.994)	(10.993)	(7.638)	(5.696)
Distratos	(48.001)	(45.472)	(35.616)	(38.391)	(37.777)	(15.923)
Ajuste a valor presente	1.549	(47)	(1.053)	1.043	(84)	(799)
Receita operacional líquida	596.864	430.281	495.369	487.356	341.751	261.757

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 / IFRS 9 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 1,7% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

27.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Vendas contratadas a incorrer	221.014	120.985	156.432	82.585	96.275	80.554
Custos a incorrer para as vendas contratadas (*)	(136.331)	(76.236)	(99.305)	(50.100)	(60.666)	(51.136)
Lucro bruto	84.683	44.749	57.127	32.485	35.609	29.418

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

28. Custos e despesas por natureza

O Grupo optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado			Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Custos de terrenos, construção e manutenção	(187.701)	(144.017)	(178.072)	(140.119)	(100.082)	(75.419)
Consultorias e serviços	(120.201)	(106.597)	(101.949)	(106.160)	(82.698)	(57.227)
Salários, encargos e benefícios	(72.694)	(54.497)	(47.642)	(67.043)	(48.206)	(35.814)
Utilidades (água, energia e outros)	(24.943)	(18.229)	(20.490)	(23.365)	(14.962)	(12.134)
Comissões, marketing e publicidade	(24.823)	(21.733)	(21.177)	(21.068)	(17.805)	(11.195)
Aluguel	(17.134)	(14.181)	(13.123)	(15.496)	(12.084)	(7.657)
Encargos financeiros	(13.585)	(7.375)	(7.720)	(12.539)	(5.801)	(3.345)
Despesas tributárias	(3.335)	(1.050)	(1.241)	(3.312)	(775)	(536)
Depreciação e amortização	(5.939)	(3.601)	(538)	(5.890)	(3.584)	(382)
Outras	(12.807)	(10.745)	(9.470)	(9.152)	(8.356)	(5.739)
Total de custos e despesas	(483.162)	(382.025)	(401.422)	(404.144)	(294.353)	(209.448)
Classificados como:						
Custo dos imóveis vendidos	(412.217)	(331.152)	(348.755)	(341.233)	(255.926)	(184.522)
Despesas gerais e administrativas	(36.872)	(24.394)	(28.273)	(32.780)	(15.873)	(10.694)
Despesas comerciais	(34.073)	(26.479)	(24.394)	(30.131)	(22.554)	(14.232)
Total de custos e despesas	(483.162)	(382.025)	(401.422)	(404.144)	(294.353)	(209.448)

29. Resultado financeiro

	Consolidado			Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Despesas financeiras						
Juros pagos a fornecedores	(287)	(102)	(33)	(223)	(97)	(32)
Despesas bancárias	(2.614)	(95)	(78)	(2.455)	(94)	(77)
Juros e encargos sobre debêntures	(4.727)	-	-	(3.800)	-	-
Outras despesas financeiras	(102)	(427)	(235)	(94)	(110)	(169)
	(7.730)	(624)	(346)	(6.572)	(301)	(278)
Receitas financeiras						
Rendimentos de aplicações financeiras	7.925	5.181	3.641	7.180	4.264	1.798
Receitas de correção monetária (a)	9.172	-	-	7.465	-	-
Outras receitas financeiras	1.852	198	219	962	106	63
	18.949	5.379	3.860	15.607	4.370	1.861
Resultado financeiro líquido	11.219	4.755	3.514	9.035	4.069	1.583

- (a) A partir de 2020, os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes, passaram a conter cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m., ocasionando nas receitas de correção monetária dispostas no resultado financeiro.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$ 13.585 em 31 de dezembro de 2020, para o consolidado (R\$ 7.375 em 2019 e R\$ 7.721 em 2018) e R\$12.539 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 5.801 2019 e R\$ 3.345 em 2018), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência das vendas.

30. 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 2020, 2019 e 2018 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPES tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado			Controladora		
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Receita de incorporação imobiliária	596.864	447.968	503.832	487.356	351.953	264.669
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:						
Receita de incorporação imobiliária	(11.460)	(8.601)	(9.674)	(9.357)	(6.757)	(5.082)
Despesa no resultado	(11.460)	(8.601)	(9.674)	(9.357)	(6.757)	(5.082)
Corrente	(12.525)	(8.265)	(8.452)	(10.462)	(6.488)	(4.520)
Diferido	1.065	(336)	(1.222)	1.105	(288)	(562)
	(11.460)	(8.601)	(9.674)	(9.357)	(6.776)	(5.082)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	119.036	55.809	96.959	115.479	53.048	84.444
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(40.472)	(18.975)	(32.966)	(39.263)	(18.036)	(28.711)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Patrimônio de afetação	202.934	145.559	165.701	165.701	117.281	87.835
Outras (adições) exclusões permanentes	(163.429)	(130.813)	(135.359)	(127.186)	(101.225)	(60.952)
Despesa no resultado	(967)	(4.229)	(2.624)	(748)	(1.980)	(1.828)
Composição da despesa no resultado						
Corrente	(967)	(4.229)	(2.624)	(748)	(1.980)	(1.828)
	(967)	(4.229)	(2.624)	(748)	(1.980)	(1.828)
Total imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(12.427)	(12.830)	(12.298)	(10.105)	(8.756)	(6.910)
Alíquota efetiva	10,4%	23,0%	12,7%	8,8%	16,5%	8,2%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12.

O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

31. Informação por segmento

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

32. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

32.1. Gerenciamento de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

O Grupo não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a BRZ não possuía instrumentos financeiros derivativos.

O Grupo monitora o capital usando um índice de alavancagem representado pela 'dívida líquida', dividido pelo 'patrimônio líquido'. A dívida líquida é calculada como o saldo de empréstimos somando-se as obrigações a pagar por imóveis adquiridos (conforme apresentado no balanço patrimonial), menos caixa e equivalentes de caixa. O "patrimônio líquido" é composto pelo total do patrimônio líquido.

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de dezembro de 2020 é apresentado a seguir:

	Consolidado			Controladora		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	314.991	156.672	108.482	285.406	143.707	81.878
(-) Caixa e equivalentes de caixa	254.499	120.310	139.525	196.055	95.747	100.964
(-) Títulos e Valores Mobiliários	43.829	36.240	-	43.829	36.240	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	16.663	122	(31.043)	45.522	11.720	(19.086)
Total do Patrimônio Líquido	166.536	98.247	106.125	194.420	124.592	107.323
Índice de Alavancagem	0,10	0,00	(0,29)	0,23	0,09	(0,18)

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 18.

Categoria dos instrumentos financeiros

	Nota	Consolidado			Controladora		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
		Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
Ativos financeiros:							
Custo amortizado		256.335	145.770	152.871	191.783	118.964	112.107
- Clientes por incorporação de imóveis	12	151.663	91.336	107.170	117.503	75.209	77.157
- Caixa e bancos	10	104.672	54.434	45.701	74.280	43.755	34.950
Valor justo por meio do resultado - VJR		193.656	102.116	93.824	165.604	88.232	66.014
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	10	149.827	65.876	93.824	121.775	51.992	66.014
- Títulos e valores e mobiliários	11	43.829	36.240	-	43.829	36.240	-
Passivos financeiros:							
Custo amortizado		407.454	180.538	150.550	337.658	163.259	107.236
- Empréstimos	18	314.991	156.672	108.482	285.406	143.707	81.878
- Fornecedores	19	38.338	17.654	26.240	28.422	15.496	17.257
- Imóveis a pagar	21	54.126	6.212	15.828	23.830	4.056	8.101

32.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 32.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 32.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 32.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração do Grupo tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

Em 2020, foi implementado o departamento de Gestão de Riscos, responsável pelo desenvolvimento e acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco do Grupo, que o faz por meio de análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais de acompanhamento de performance e gerenciamento de risco.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 12.3.

iii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de o Grupo encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação do Grupo.

O Grupo busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

31.12.2020	Consolidado				
Em milhares de reais	Fluxo de caixa contratuais				
	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	314.991	164.895	74.890	75.206	-
Fornecedores	38.338	32.456	-	5.882	-
Imóveis a pagar	54.126	4.908	24.558	6.206	18.454

31.12.2020	Controladora				
Em milhares de reais	Fluxo de caixa contratuais				
	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	285.406	135.310	74.890	75.206	-
Fornecedores	28.422	23.639	-	4.783	-
Imóveis a pagar	23.830	3.971	19.859	-	-

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Conforme apresentado na nota explicativa nº 18, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos do Grupo ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos.

Portanto, os instrumentos financeiros ativos do Grupo estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), debêntures e capital de giro. Para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2020, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III.

O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar nas datas de vencimento de cada uma das operações. Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo (receita) ou negativo (despesa) está demonstrado a seguir:

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (Passivo) Exposto	Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2020	Taxa anual estimada 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário Provável							
CDI	298.328	(148.839)	149.489	2,78%	2,60%	-0,18%	(275)
IGP-M	83.633	-	83.633	23,14%	5,01%	-18,13%	(15.161)
							(15.436)
Cenário I							
CDI	298.328	(148.839)	149.489	2,79%	1,95%	-0,84%	(1.257)
IGP-M	83.633	-	83.633	23,14%	3,76%	-19,38%	(16.210)
							(17.467)
Cenário II							
CDI	298.328	(148.839)	149.489	2,79%	1,30%	-1,49%	(2.228)
IGP-M	83.633	-	83.633	23,14%	2,50%	-20,64%	(17.258)
							(19.486)

Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário para o ano de 2021.

33. Seguros

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de dezembro de 2020, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

Modalidade	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Infra não incidente	Garante a execução dos serviços de rede não incidentes de água e esgoto, que atenderão ao projeto de construção dos empreendimentos.	12.636
Risco de engenharia, término de obras e pós entrega	Garante durante o período de construção do empreendimento indenização decorrentes de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local, objeto do seguro. Seguro garantia de entrega de obra (SGEO) garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e contratada de um construtor substituto para conclusão da obra.	2.206.478

34. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o ano de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Notas	Consolidado		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
			Reapresentado	Reapresentado
- Reconhecimento de ativo imobilizado "Direito de uso - Arrendamentos"	16.1	-	4.777	4.777
- Juros capitalizados	13	1.978	944	192
- Dividendos propostos e não pagos	26	15.222	-	-

	Notas	Controladora		
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
			Reapresentado	Reapresentado
- Reconhecimento de ativo imobilizado "Direito de uso - Arrendamentos"	16.1	-	4.756	1.710
- Juros capitalizados	13	888	843	184
- Dividendos propostos e não pagos	26	15.222	-	-

35. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2021, o Grupo iniciou a sua 2ª captação de debêntures, no valor de R\$ 175.390, aprovada pela administração em dezembro de 2020. Sua captação foi finalizada em fevereiro de 2021.

Em 26 de fevereiro de 2021, houve o recebimento parcial de R\$ 16.804, referente à securitização da carteira de clientes cujo total perfaz o montante de R\$ 20.942.

Não houve outros eventos subsequentes após a data base dessas demonstrações financeiras até a data de autorização para sua divulgação.

DIRETORIA

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
Diretora Presidente

BRUNO GANEV ALONSO
Diretor Executivo

GUILHERME ROSA DIAS
Superintendente Financeiro

CONTADOR
LEANDRO MARIANO GONÇALVES
Contador CRC-MG 105.896-O

E S T A T U T O S O C I A L
BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A
CNPJ 04.065.053/0001-41
NIRE 3120688346-9

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

1

ARTIGO 1º. A **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida pelo presente Estatuto Social ("Estatuto Social") e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº. 6.404/1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

ARTIGO 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Parágrafo Único. Mediante resolução da Diretoria, a Companhia poderá alterar o endereço da sede, desde que no mesmo Município, e abrir, transferir e encerrar filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do País ou do exterior.

ARTIGO 3º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

ARTIGO 4º. O objetivo social da Companhia é:

- (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros;
- (b) a administração de bens próprios;
- (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos;
- (d) a locação e administração de bens móveis;

- (e) a participação em outras sociedades, associações, consórcios e/ou entidades, na qualidade de sócia, acionista, consorciada, ou qualquer outra participação, com atividades coincidentes ou não com as da Companhia;
- (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins;
- (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e
- (h) realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. O capital social da Companhia é representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º. Cada ação ordinária tem as seguintes características, direitos e vantagens:

- (i) confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;
- (ii) participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas, observadas as exceções previstas nas normas aplicáveis;
- (iii) confere o direito a participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio;
- (iv) confere, em caso de liquidação da Companhia, o direito de participar do acervo da Companhia.

Parágrafo 3º. Todas as ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta individualizadas de depósito, em nome de seus titulares, em livros de

registro informatizados mantidos por instituição financeira contratada pela Companhia e devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar serviço de escrituração de ações. A instituição depositária poderá cobrar os acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 4º. Fica vedada a emissão, pela Companhia, de ações preferenciais e de partes beneficiárias.

Parágrafo 5º. As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela relativos serão exercidos pelo representante do condomínio.

ARTIGO 6º. A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações ordinárias, ou de capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações.

Parágrafo 2º. Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias, bônus de subscrição e outorgar opções de compra ou de subscrição de ações ordinárias da Companhia em favor dos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, de acordo com plano que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral.

ARTIGO 7º. O acionista tem, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para subscrição de novas ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição.

Parágrafo 1º. Observados os requisitos legais, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa de valores ou subscrição pública, (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, ou (iii) outras hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 2º. O acionista não tem direito de preferência: (i) na conversão em ações de debêntures conversíveis em ações; (ii) na conversão em ações de bônus de subscrição; e (iii) na outorga e no exercício de opção de compra ou subscrição de ações da Companhia.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 8º. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social para examinar, discutir e votar os assuntos previstos no artigo 132 da Lei das S.A. e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável demandarem deliberação dos acionistas.

ARTIGO 9º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral também pode ser convocada, nas hipóteses previstas na Lei das S.A., pelos acionistas e pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º. As convocações serão realizadas nos prazos e conforme procedimentos previstos nas normas aplicáveis.

ARTIGO 10. A Assembleia Geral instalar-se-á com quóruns exigidos na legislação e regulamentação aplicável.

ARTIGO 11. A Assembleia Geral será realizada presencialmente ou digitalmente, de forma total ou parcial, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

ARTIGO 12. Somente o acionista, por si ou seu representante, pode comparecer à Assembleia Geral, permitindo-se a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Para ser admitido na Assembleia Geral, o acionista ou seu representante legal, deve apresentar, além do documento hábil de identidade, dos documentos de representação e demais documentos e informações que sejam especificados no anúncio de convocação, comprovante de titularidade

de ações expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais ou pela instituição financeira depositária das ações em custódia.

Parágrafo 2º. Para melhor organização dos trabalhos da Assembleia Geral, a Companhia poderá solicitar o depósito de cópia dos documentos necessários para participação na Assembleia Geral com até 3 (três) dias úteis de antecedência. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos necessários até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente, sem prejuízo e observada a faculdade da Companhia de exigir depósito prévio nos casos de participação por sistema eletrônico.

5

ARTIGO 13. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por seu substituto conforme previsto neste Estatuto Social, ou, na ausência de substituto, por pessoa escolhida pela maioria dos votos dos acionistas presentes, e serão secretariadas por indivíduo escolhido pelo presidente da mesa dentre os presentes à reunião.

ARTIGO 14. As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco e abstenções.

ARTIGO 15. Os trabalhos e deliberações da Assembleia Geral devem ser documentados em ata, lavrada em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e/ou pelos acionistas presentes, na forma de legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo Único. As atas das Assembleias Gerais deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas, e poderá ser publicada com a omissão das assinaturas dos acionistas, observados os requisitos legais.

ARTIGO 16. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o direito de voto, do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das S.A., ou por este Estatuto Social.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos políticos do acionista estabelecer, além de outros aspectos, o alcance

de suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurado em lei.

Parágrafo 2º. A suspensão de direitos cessará logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à referida suspensão.

ARTIGO 17. Compete à Assembleia Geral, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e na regulamentação aplicável:



- (i) Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (ii) Deliberar sobre a destinação do lucro do exercício;
- (iii) Fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iv) Reformar o Estatuto Social;
- (v) Deliberar sobre operação de transformação da Companhia em outro tipo societário, fusão, cisão ou incorporação, ou incorporação de ações envolvendo a Companhia;
- (vi) Deliberar sobre dissolução, liquidação ou extinção da Companhia ou sobre a autorização para os administradores pedirem recuperação judicial, extrajudicial ou falência da Companhia;
- (vii) Deliberar sobre grupamentos e desdobramentos de ações;
- (viii) Deliberar sobre o resgate ou amortização de ações, observada a regulamentação em vigor;
- (ix) Aprovar e alterar planos de remuneração baseados em ações;
- (x) Deliberar sobre aumento do capital social, sem prejuízo da competência do Conselho de Administração prevista neste Estatuto Social e sobre a avaliação dos bens ou direitos com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

- (xi) Deliberar sobre a redução do capital social da Companhia;
- (xii) Instalar o Conselho Fiscal da Companhia;
- (xiii) Eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado;
- (xiv) Eleger e destituir o liquidante e aprovar as contas do liquidante;
- (xv) Deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública de aquisição como requisito para a saída da Companhia do Novo Mercado, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado;
- (xvi) Deliberar sobre a suspensão do exercício de direitos dos acionistas, nos termos do artigo 120 da Lei das S.A.;
- (xvii) Deliberar sobre a participação em grupo de sociedades, conforme definido pelo artigo 256 da Lei das S.A.;
- (xviii) observado o estabelecido nas normas aplicáveis, a celebração de transações com partes relacionadas, a alienação ou a contribuição para outra empresa de ativos, caso o valor da operação corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da companhia constantes do último balanço aprovado.

Parágrafo Único. A deliberação a que se refere o item (xv) deste artigo deverá ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes à assembleia, não se computando os votos em branco. Se instalada em primeira convocação, a assembleia deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de ações em circulação; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 18. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pelo

presente Estatuto Social, pela Lei das S.A., e pelas demais normas e regulamentação aplicáveis.

ARTIGO 19. O administrador fica dispensado de apresentar garantia em favor da Companhia para assegurar os atos de gestão.

ARTIGO 20. O administrador é investido no seu cargo mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou no livro de Atas das Reuniões da Diretoria, conforme o caso, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 52.

ARTIGO 21. O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração ou da Diretoria se estende até a investidura dos novos administradores eleitos. O substituto eleito para preencher cargo vago deve completar o prazo de mandato remanescente do administrador substituído.

ARTIGO 22. A Assembleia Geral deve fixar o montante global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os seus membros e os membros da Diretoria, bem como da repartição entre parcela fixa e parcela variável.

ARTIGO 23. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado o estabelecido nas normas aplicáveis.

ARTIGO 24. A Companhia poderá estabelecer políticas, programas, compromissos ou instrumentos para indenizar e manter indenizados administradores, membros do conselho fiscal, membros de órgãos sociais com funções técnicas ou consultivas, membros de comitês e demais empregados e/ou outros colaboradores que exerçam cargo ou função de gestão ou representação da Companhia ou de suas controladas, ou aqueles que, empregados ou não, tenham sido indicados pela Companhia para exercer essas funções, estatutárias ou não, em sociedades ou entidades nas quais a Companhia seja sócia, acionista, quotista ou detenha qualquer participação (“Beneficiários”), em relação a eventual dano ou prejuízo relacionados ao exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Caberá ao Conselho de Administração decidir sobre a outorga e sobre as diretrizes, condições, limitações e demais termos e condições das políticas, programas, compromissos ou instrumentos de indenização e indenidade, podendo, a seu exclusivo critério, delegar a implantação, execução e monitoramento desses instrumentos a comitê ou órgão de assessoramento.

Parágrafo 2º. Os termos e condições das políticas, programas, compromissos ou instrumentos de indenização e indenidade serão formalizados em documento escrito, sem prejuízo da contratação de seguro específico para a cobertura de riscos de gestão.

SEÇÃO II – DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 25. O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos ou destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e demais normas aplicáveis, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) Conselheiro(s) Independente(s), o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º. e 5º. da Lei das S.A.

Parágrafo 2º. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 26. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, desconsideradas as abstenções, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse dos conselheiros, sempre que ocorrer vacância naqueles cargos ou sempre que solicitada nova eleição pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Compete ao Presidente do Conselho de Administração convocar, instalar e presidir as Assembleias Gerais, presidir as reuniões do Conselho de Administração, proferir voto de qualidade nas deliberações do Conselho de Administração, no caso de empate na votação, e exercer outras atribuições e funções especificadas ou atribuídas pelo regimento interno do Conselho de Administração.

ARTIGO 27. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente assumirá as funções. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente ou, na ausência de tal indicação em até 5 (cinco) dias da data em que constatada a ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Único. No caso de ausência ou impedimento temporário de um membro do Conselho de Administração, o Conselho de Administração funcionará com os demais membros, respeitado o número mínimo de membros previsto no Artigo 25 acima, ou o conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá nomear formalmente outro membro do Conselho de Administração para votar em seu nome nas reuniões do Conselho de Administração e exercer suas funções durante esse período.

ARTIGO 28. Em caso de vacância do cargo de Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração ou de qualquer outro conselheiro, será convocada reunião do Conselho de Administração para deliberar a respeito da eleição do substituto, que completará o prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo 1º. No caso de impedimento permanente ou vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º. Em caso de impedimento permanente ou vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar a Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

ARTIGO 29. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente ou pelo menos dois de seus membros, mediante notificação

escrita entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da data da reunião, contendo o local, a data, o horário e a pauta dos assuntos a serem tratados, acompanhada dos documentos relacionados às deliberações a serem tomadas.

Parágrafo 1º. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros em exercício e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 3º. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

Parágrafo 4º. Será permitida a participação dos conselheiros na reunião por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação.

Parágrafo 5º. Os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito ou mediante plataforma específica para a gestão de reuniões da administração. Uma vez recebida a manifestação, o presidente ou secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro que participou remotamente.

Parágrafo 6º. Será considerado presente à reunião do Conselho de Administração o conselheiro que: (i) comparecer pessoalmente; (ii) nomear qualquer outro conselheiro para votar em tal reunião, desde que a respectiva manifestação de voto seja entregue ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação; (iii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, antes da sua instalação, via meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento; ou (iv) participar remotamente das reuniões do Conselho de Administração em conformidade com o previsto neste Estatuto Social, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o presidente da reunião ou na sede da Companhia, caso todos participem remotamente.

Parágrafo 7º. Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, desconsideradas as abstenções. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

ARTIGO 30. O Conselho de Administração tem a função primordial de decidir sobre as orientações gerais dos negócios da Companhia, assim como controlar e fiscalizar o seu desempenho, competindo-lhe, além das atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e das contidas neste Estatuto Social:

- (i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) Definir, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Companhia, bem como acompanhar sua execução;
- (iii) Eleger e destituir, a qualquer tempo, os Diretores da Companhia e fixar-lhe as atribuições;
- (iv) Constituir, instalar e dissolver comitês de assessoramento do Conselho de Administração, eleger e destituir, a qualquer tempo, os seus membros desses comitês, estabelecer os respectivos regimentos e competências e, quando for o caso, a remuneração de seus membros;
- (v) Convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;
- (vi) Fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;
- (vii) Manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício, que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária;

- (viii) Deliberar sobre operação de transformação, fusão, cisão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo controladas da Companhia;
- (ix) Deliberar sobre operações de *drop down* de ativos envolvendo a Companhia e suas controladas;
- (x) Deliberar sobre dissolução, liquidação ou extinção das controladas da Companhia ou sobre a autorização para os administradores pedirem recuperação judicial ou extrajudicial ou falência das controladas da Companhia;
- (xi) Deliberar sobre a realização de oferta pública de ações e ou outros valores mobiliários de emissão de qualquer das controladas da Companhia;
- (xii) Deliberar sobre investimentos em projetos sociais cujo valor anual, individualmente considerado, seja superior a 5% (cinco por cento) do lucro líquido consolidado da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;
- (xiii) Aprovar a contratação ou aditamento de qualquer contrato ou acordo, pela Companhia ou quaisquer de suas controladas, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas realizadas em um período de 12 (doze) meses, e sob o qual a Companhia ou quaisquer de suas controladas assuma responsabilidades ou obrigações de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos em planos estratégicos;
- (xiv) Aprovar a compra ou aquisição de qualquer bem ou direito ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor individual seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos;
- (xv) Aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas, cujo valor individualmente ou em uma série de operações relacionadas com a mesma contraparte em período de 12 (doze) meses, seja superior a

R\$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);

- (xvi) Aprovar a venda, alienação, permuta, promessa de alienação ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, de qualquer bem ou direito, ressalvado o disposto no item (xv) acima, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em período de 12 (doze) meses, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos em planos estratégicos;
- (xvii) Autorizar a celebração de transação entre partes relacionadas, observado o disposto em Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;
- (xviii) Deliberar, sem prejuízo da competência da Diretoria nos termos deste Estatuto Social, sobre a constituição de gravames e a prestação de garantias, pela Companhia em favor de terceiros, exceto no caso de garantias em favor das controladas da Companhia;
- (xix) Aprovar a contratação ou aditamento de financiamentos e empréstimos, pela Companhia ou por qualquer controlada, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em um período de 12 (doze) meses seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;
- (xx) Escolher e destituir auditores independentes;
- (xxi) Avocar ou decidir sobre qualquer matéria ou assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;
- (xxii) Deliberar sobre a emissão, dentro do limite do capital autorizado, de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição;

- (xxiii) Deliberar sobre a emissão, para colocação privada ou por meio de oferta pública de distribuição, de debêntures não conversíveis em ações e notas promissórias ou comerciais;
- (xxiv) Deliberar sobre o aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, mediante a subscrição de novas ações ou mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações;
- (xxv) Autorizar a negociação da Companhia com suas próprias ações e com instrumentos financeiros referenciados às ações de emissão da Companhia, bem como a alienação e o cancelamento de ações em tesouraria, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (xxvi) Deliberar sobre a outorga, dentro do limite do capital autorizado, e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, de ações ou opção de compra ou subscrição de ações a administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, estabelecendo suas condições e beneficiários;
- (xxvii) Deliberar sobre a criação de programas de outorga de opções de compra ou subscrição de ações, ações restritas ou outra remuneração baseada em ações da Companhia, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, estabelecendo suas condições e beneficiários;
- (xxviii) Aprovar a contratação de instituição financeira responsável pela escrituração das ações da Companhia;
- (xxix) Declarar dividendos intermediários e intercalares, incluindo em bens, e juros sobre o capital próprio, com base no lucro líquido do exercício em curso ou em reservas de lucros existentes, nos termos da Lei das S.A. e demais normas aplicáveis;
- (xxx) Dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer e modificar as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social;

- (xxxix) Estabelecer e alterar as políticas, código de conduta e regimentos da Companhia, observada a regulamentação em vigor aplicável;
- (xxxii) Distribuir entre os conselheiros e diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral e deliberar sobre a repartição entre parcela fixa e parcela variável;
- (xxxiii) Manifestar-se, respaldado em parecer fundamentado, favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que se manifestará, ao menos (i) sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;
- (xxxiv) Escolher os jornais e veículos de comunicação utilizados pela Companhia para realização de suas publicações e divulgações exigidas pela legislação e regulamentação pertinentes.

Seção IV – Da Diretoria

ARTIGO 31. A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), poderão ser eleitos para cargos de diretores.

ARTIGO 32. A Diretoria é composta pelos seguintes cargos: um Diretor Presidente; um Diretor de Relação com Investidores; um Diretor Financeiro; um Diretor Comercial e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Desde que respeitado o número mínimo de 2 (dois) membros na Diretoria, é permitida a cumulação de cargos por uma mesma pessoa.

ARTIGO 33. Ocorrendo vacância na Diretoria, compete à própria Diretoria indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo, a ser decidido em reunião do Conselho de Administração, atuando o substituto, então eleito, até o término do mandato em curso da Diretoria.

17

Parágrafo 1º. No caso de impedimento ou ausência temporárias do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas por outro membro da Diretoria indicado pelo Diretor Presidente, ou na impossibilidade dessa indicação, pelo Conselho de Administração. Em casos de ausência ou impedimento temporário de qualquer Diretor que não o Diretor Presidente, caberá ao Diretor Presidente indicar um Diretor substituto que cumulará suas atribuições com as do Diretor substituído.

Parágrafo 2º. Qualquer ausência ou impedimento por período superior a 30 (trinta) dias corridos consecutivos, salvo no caso de licença concedida pela própria Diretoria, resultará em declarar-se definitivamente vacante o cargo do Diretor ausente ou impedido.

ARTIGO 34. A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por qualquer dos demais diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Parágrafo 1º. Serão consideradas regularmente convocadas as reuniões da Diretoria a que comparecerem todos os Diretores em exercício.

Parágrafo 2º. A reunião será instalada com a presença da maioria dos diretores em exercício.

Parágrafo 3º. As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, desconsideradas as abstenções. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Parágrafo 4º. No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto

por escrito, entregue ao Diretor Presidente ou ao presidente da reunião em caso de ausência temporária do Diretor Presidente. O Diretor ausente também poderá ser representado nas reuniões da Diretoria por outro Diretor indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Diretor ausente, desde que apresentado por escrito previamente à instalação da reunião.

Parágrafo 5º. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação que permitam a identificação dos participantes e sua interação. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito. Uma vez recebida a manifestação, o presidente da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do diretor que participou remotamente.

Parágrafo 6º. Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente lavrada no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria.

ARTIGO 35. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos à administração e gestão da Companhia e necessários à consecução do objeto social, incluindo para aplicação de recursos, transigir, renunciar ou ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. Compete à Diretoria como colegiado:

- (i) Manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e do andamento de suas operações, prestando contas, quando solicitada;
- (ii) Submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos resultados apurados no exercício anterior;
- (iii) Apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração as informações financeiras da Companhia e de suas controladas;
- (iv) Elaborar o plano de organização da Companhia e emitir normas correspondentes, bem como implementar os processos operacionais e financeiros da Companhia, aprovados pelo Conselho de Administração;
- (v) Elaborar e propor ao Conselho de Administração, anualmente, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo as estratégias de investimentos em novos negócios, respeitando o disposto nos planos estratégicos;
- (vi) Constituir ônus reais sobre os bens do ativo permanente e terrenos da Companhia, exclusivamente em financiamentos e empréstimos cuja beneficiária seja a própria Companhia, suas controladas ou coligadas;
- (vii) Aprovar a contratação ou aditamento de qualquer contrato ou acordo, pela Companhia ou quaisquer de suas controladas, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas realizadas em um período de 12 (doze) meses, e sob o qual a Companhia ou quaisquer de suas controladas assuma responsabilidades ou obrigações recíprocas de valor igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos nos planos estratégicos;
- (viii) Aprovar a compra ou aquisição de qualquer bem ou direito ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de

unidades, cujo valor individual seja igual ou inferior R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos nos planos estratégicos;

- (ix) Aprovar o ajuizamento de ações ou medidas judiciais de qualquer natureza cujo valor econômico envolvido ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (x) Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia, desde que no mesmo Município, e sobre a abertura, transferência e encerramento de filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do País ou do exterior;
- (xi) Aprovar a constituição e extinção de sociedades, no País ou no exterior, e a participação da Companhia no capital de outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como sua participação em consórcios e acordos de associação e/ou acordos de acionistas;
- (xii) Aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas, cujo valor individualmente ou em uma série de operações relacionadas com a mesma contraparte em período de 12 (doze) meses, seja igual ou inferior a R\$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);
- (xiii) Aprovar a venda, alienação, permuta, promessa de alienação ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, de qualquer bem ou direito, ressalvado o disposto no item (I) acima, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em período de 12 (doze) meses, seja igual ou inferior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;
- (xiv) Aprovar a contratação ou aditamento de financiamentos e empréstimos, pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em um período de 12 (doze) meses seja igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00

(cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;

- (xv) Aprovar a prestação, pela Companhia, de garantais em favor de controladas ou coligadas da Companhia, desde que exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia e no exclusivo interesse da Companhia ou das sociedades de seu grupo econômico, incluindo a prestação de aval e fiança a sociedades de propósito específico (SPEs) e adquirentes de imóveis construídos e comercializados pela Companhia em conformidade com exigência da Caixa Econômica Federal ou de qualquer outro agente financeiro, hipótese em que fica dispensada a aprovação do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Compete ao Diretor Presidente, além de exercer constante coordenação das atividades dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; (ii) implementar as diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração; (iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria, com direito a voto, inclusive o de qualidade; (iv) traçar as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; (v) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; (vi) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e os que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de representação da Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (ii) guardar os livros societários e zelar pela regularidade dos assentamentos neles feitos e manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia; e (iii) observar as exigências estabelecidas

pela legislação do mercado de capitais em vigor e divulgar ao mercado informações relevantes relativas à Companhia e seus negócios, na forma exigida em lei.

Parágrafo 5º. Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e empresas controladas, incluindo a gestão das áreas de tesouraria, aplicação e captação de recursos, controle de recebíveis e de contas a pagar, de orçamento e controle das operações e de planejamento e a preparação do orçamento da Companhia; (ii) elaborar e revisar as demonstrações financeiras anuais e trimestrais e o relatório da administração da Companhia; (iii) elaborar proposta de destinação do resultado do exercício a ser apresentada ao Conselho de Administração; (iv) elaborar proposta sobre a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sobre capital próprio para deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º. Compete ao Diretor Comercial, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de administração, gestão e comercialização de unidades nos empreendimentos em que a Companhia participe, direta ou indiretamente, bem como definir as estratégias comerciais e de marketing, além de responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

Parágrafo 7º. Compete ao Diretor sem Designação Específica, além das competências detalhadas e/ou complementares que poderão ser objeto de definição própria, por meio de instruções expedidas pelo Conselho de Administração, em documento específico, auxiliar o Diretor Presidente ou qualquer outro Diretor indicado pelo Diretor Presidente no exercício de suas respectivas atribuições e praticar atos normais de gestão da Companhia, isoladamente ou em conjunto com outros diretores da Companhia, sempre sob a supervisão do Diretor Presidente.

ARTIGO 36. Ressalvadas as hipóteses previstas em lei e no parágrafo 1º., abaixo, a Companhia será representada:

- a) por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por 01 (um) Diretor em conjunto com um procurador devidamente constituído, nos termos do parágrafo 2º deste artigo; ou
- b) por 2 (dois) procuradores em conjunto, com poderes especiais, devidamente constituídos nos termos do parágrafo 2º deste artigo; ou
- c) por 1 (um) diretor ou por 1 (um) procurador nomeado nos termos do parágrafo 2º deste artigo, isoladamente, nas seguintes situações:
 - representação da Companhia como acionista, quotista ou associada nas assembleias gerais ou reuniões de sócios das sociedades, associações e entidades nas quais detenha qualquer participação societária ou não, observado o disposto neste Estatuto Social;
 - representação perante quaisquer órgãos ou repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, em assuntos de rotina, inclusive para fins judiciais;
 - assinatura de correspondências sobre assuntos rotineiros;
 - quando, por força de lei ou decisão judicial, for exigível o depoimento ou o interrogatório de representante legal da Companhia.

Parágrafo 1º. São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, quaisquer atos praticados por Conselheiros, Diretores, procuradores ou empregados, ainda que em nome ou em favor da Companhia, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, sendo totalmente inoperantes e ineficazes em relação à Companhia, produzindo efeitos e vinculando, pessoalmente, a pessoa que praticou o ato com infração a este Estatuto Social ou com excesso de poderes.

Parágrafo 2º. As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas por 2 (dois) diretores em conjunto, e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 1 (um) ano, exceto (i) para fins judiciais e “et extra”, (ii) no âmbito de contratos de financiamento e instrumentos relacionados a esses contratos de financiamento, e (iii) no âmbito de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia, as quais poderão ter prazo de vigência superior ou por tempo indeterminado. É vedado o substabelecimento, salvo se com reserva de iguais poderes para aquele que substabelecer.

Parágrafo 3º. O Diretor de Relações com Investidores pode, individualmente, representar a Companhia perante a CVM, a B3, a instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração de ações da Companhia e entidades administradoras de mercados organizados nos quais os valores mobiliários da Companhia estejam admitidos à negociação.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 37. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente a ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas na legislação, ou por proposta da administração.

Parágrafo 1º. Cada período de funcionamento do Conselho Fiscal termina na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação.

ARTIGO 38. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 52.

ARTIGO 39. A Assembleia Geral que instalar o Conselho Fiscal deve fixar a remuneração dos conselheiros, observadas as determinações legais.

ARTIGO 40. Compete ao Conselho Fiscal fiscalizar a gestão dos administradores, exercendo todos os poderes, as funções, as atribuições e as prerrogativas previstos na legislação.

CAPÍTULO VI

DO EXERCÍCIO SOCIAL, DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

ARTIGO 41. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

ARTIGO 42. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

ARTIGO 43. Do saldo remanescente do resultado do exercício, se houver, devem ser deduzidas, sucessivamente e nesta ordem, eventuais participações de debêntures, e participações a empregados e administradores no resultado.

Parágrafo Único. As participações nos lucros mencionadas no *caput* são independentes e não se confundem com os planos de pagamento de participação nos lucros e resultados previstos na legislação trabalhista.

ARTIGO 44. Para fins deste Estatuto Social, considera-se lucro líquido do exercício a parcela do resultado que remanescer depois dos ajustes e deduções legais previstos no Artigo 42 e Artigo 43 acima.

ARTIGO 45. A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, observadas as seguintes regras:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º, do artigo 182, da Lei das S.A., exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) parcela do lucro líquido do exercício remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingência, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente da perda julgada provável;
- (iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;
- (iv) parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;

- (v) do saldo remanescente após as deduções e reversões mencionadas nos incisos, acima, se houver, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída como dividendo mínimo obrigatório;
- (vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% (cinco por cento) do lucro líquido remanescente;
- (vii) parcela ou a totalidade do saldo remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral; e
- (viii) o saldo remanescente, se houver, deve ser distribuído aos acionistas como dividendo adicional.

Parágrafo 1º. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o valor do capital social, será deliberado sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

Parágrafo 2º. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos deste Estatuto Social, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral pode, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Os valores registrados na reserva de lucros a realizar, se não forem absorvidos por prejuízos supervenientes, somente podem ser utilizados para o pagamento do dividendo obrigatório.

Parágrafo 3º. A Assembleia Geral pode não distribuir o dividendo obrigatório previsto neste artigo no exercício social em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser o pagamento desse dividendo incompatível com a situação financeira da Companhia.

Parágrafo 4º. O montante do dividendo não distribuído por incompatibilidade com a situação financeira da Companhia será registrado como reserva especial e, se não absorvido por prejuízos em exercícios subsequentes, deverá ser pago como dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

ARTIGO 46. Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio desses, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias líquidas assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

ARTIGO 47. A Companhia poderá elaborar demonstrações financeiras intermediárias semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos ou juros sobre capital próprio com base no lucro do exercício em curso, conforme apurado nas demonstrações financeiras intermediárias, ou com base nas reservas de lucros existentes, nos termos das normas aplicáveis, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório.

ARTIGO 48. O Conselho de Administração deve fixar o prazo para pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio declarados e definir a data na qual as ações da Companhia passam a ser negociadas sem direito a proventos.

Parágrafo 1º. O Conselho de Administração pode determinar o termo final para o pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio e delegar à Diretoria a fixação da data exata do pagamento.

Parágrafo 2º. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão a favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

ARTIGO 49. A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessíveis, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição de

ações (“OPA”) tendo por objeto ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único. Para fins deste Artigo 49, entende-se por controle e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionistas de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito independentemente da participação acionária detida.

CAPÍTULO VIII

DO ACORDO DE ACIONISTAS

ARTIGO 50. A Companhia deverá observar todas e quaisquer disposições previstas nos acordos de acionistas arquivados em sua sede.

Parágrafo 1º. A Companhia não deve registrar, consentir ou ratificar qualquer voto ou aprovação dos acionistas, dos conselheiros de administração ou de qualquer diretor ou realizar qualquer ato que viole ou seja incompatível com as disposições de tais acordos de acionistas ou que, de qualquer forma, possa prejudicar os direitos dos acionistas sob tais acordos.

Parágrafo 2º. Os signatários de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia devem indicar, no momento do arquivamento, representante para comunicar-se com a Companhia, para prestar ou receber informações, nos termos do § 10 do artigo 118 da Lei das S.A.

Parágrafo 3º. As obrigações ou ônus decorrentes dos acordos de acionistas serão oponíveis a terceiros, depois de averbados nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das ações da Companhia.

Parágrafo 4º. Todos os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia serão divulgados publicamente em conformidade com a regulamentação da CVM.

CAPÍTULO IX

DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

ARTIGO 51. A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, nomear o liquidante ou liquidantes.

Parágrafo Único. Durante a liquidação, o Conselho Fiscal não tem funcionamento permanente, sendo instalado, apenas, a pedido de acionistas, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO X

COMPROMISSO ARBITRAL

ARTIGO 52. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal e, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das S.A., neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 53. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das S.A., observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

ARTIGO 54. Observado o disposto no artigo 45 da Lei das S.A., o valor de reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes que exercerem o direito de retirada nas hipóteses previstas na Lei das S.A. é determinado pela divisão do valor do patrimônio líquido, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras individuais aprovadas pela Assembleia Geral, pelo número total de ações de emissão da Companhia.

ARTIGO 55. A eficácia das disposições constantes no Artigo 5º, parágrafo 3º, Artigo 1º, Parágrafo Único, Artigo 17, (xv) e Parágrafo Único, Artigo 20, Artigo 25, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º, Artigo 30, (xxxiii), Artigo 38, Parágrafo

1º, Artigo 53 e Capítulos VII e X deste Estatuto Social, está subordinada, suspensivamente, ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/562.628-7	MGN2352815391	26/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2023**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 22 de setembro de 2023, às 14 horas, na sede da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Padre Marinho, n.º 37, 4.º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.140-000.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação realizada, nos termos do art. 30, § 1º, do Estatuto Social da Companhia.
- 3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pela Sra. Eduarda de Campos Tolentino e secretariados pela Sra. Mariana de Campos Othero.
- 4. ORDEM DO DIA:** Reuniu-se o Conselho de Administração da Companhia para examinar, discutir e deliberar sobre: **(i)** a fixação do número de membros para compor a Diretoria da Companhia; **(ii)** a eleição dos membros da Diretoria da Companhia.
- 5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a reunião do Conselho de Administração, e após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer ressalvas ou restrições, o quanto segue:
 - 5.1.** A fixação do número de 3 membros para compor a Diretoria da Companhia, com mandato unificado até a data da primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024.
 - 5.2.** A eleição dos seguintes membros para compor a Diretoria da Companhia, com prazo de mandato unificado até a data da primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024:
 - 5.2.1.** A Sra. Eduarda de Campos Tolentino, brasileira, solteira, advogada e corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG nº MG-11.927.318, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 013.739.556-60, residente e domiciliada na cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, na Rua Professora Luiza Dias Azevedo, nº 157, Colina das Estrelas, CEP: 18.273-770, para o cargo de Diretora Presidente;
 - 5.2.2.** O Sr. Guilherme Rosa Dias, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº MG-8.383.239, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 061.222.396-58, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Rua Corretor Juventino de



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1011

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 3/17

Jesus, nº 71, apartamento 203, bloco 2, Bairro Candelária, CEP: 31535-522, para o cargo de Diretor de Relações com Investidores e Diretor Financeiro; e

5.2.3. O Sr. Anderson Lopes Morais, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº MG-7.843.826, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 041.141.806-80, residente e domiciliado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Guaicá, nº 112, Alphaville, CEP: 13.098-337, para o cargo de Diretor Comercial.

5.2.4. Consignar que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado que os Diretores ora eleitos estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, as declarações de desimpedimento mencionadas no art. 147, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 1976, conforme alterada e no art. 2º do Anexo K da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que ficarão arquivadas na sede da Companhia.

5.2.5. Os Diretores ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, mediante a assinatura dos respectivos termos de posse a serem lavrados em livro próprio da Companhia acompanhados das declarações de desimpedimento, nos termos do item acima.

6. ENCERRAMENTO. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Mesa:

Eduarda de Campos Tolentino
Presidente

Mariana de Campos Othero
Secretário

Membros do Conselho de Administração Presentes:

Eduarda de Campos Tolentino

Mariana de Campos Tolentino

Luís Augusto Lobão Mendes

Marco Vinício Martins de Sá



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1012

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 4/17



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/562.628-7	MGN2352815391	26/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
718.525.496-53	LUIS AUGUSTO LOBAO MENDES
851.696.686-00	MARCO VINICIO MARTINS DE SA
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
042.659.236-07	MARIANA DE CAMPOS TOLENTINO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

TERMO DE POSSE

O Sr. Guilherme Rosa Dias, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº MG-8.383.239, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 061.222.396-58, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Rua Corretor Juventino de Jesus, nº 71, apartamento 203, bloco 2, Bairro Candelária, CEP: 31535-522, toma posse e é investido(a) no cargo de Diretor de Relações com Investidor e Diretor Financeiro da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130012560-2 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito(a) na Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2023, com prazo de gestão até a primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto social da Companhia e demais normas e regulamentações aplicáveis.

Condicionado à listagem da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), o Sr. Guilherme Rosa Dias, deverá observar o disposto no Regulamento dos Emissores da B3.

O Sr. Guilherme Rosa Dias, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado(a) pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 54 do estatuto social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. Guilherme Rosa Dias informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Guilherme Rosa Dias
Diretor Relações com Investido e Financeiro



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1014

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 6/17

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. Guilherme Rosa Dias, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº MG-8.383.239, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 061.222.396-58, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Rua Corretor Juventino de Jesus, nº 71, apartamento 203, bloco 2, Bairro Candelária, CEP: 31535-522, eleito para o cargo de Diretor Relações com Investidor e Financeiro da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130012560-2 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido(a) por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Guilherme Rosa Dias
Diretor Relações com Investido e Financeiro



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1015

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 7/17



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/562.628-7	MGN2352815391	26/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança SN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1016

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 8/17

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

TERMO DE POSSE

A Sra. Eduarda de Campos Tolentino, brasileira, solteira, advogada e corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG nº MG-11.927.318, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 013.739.556-60, residente e domiciliada na cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, na Rua Professora Luiza Dias Azevedo, nº 157, Colina das Estrelas, CEP: 18.273-770, toma posse e é investido(a) no cargo de Diretora Presidente da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130012560-2 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito(a) na Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2023, com prazo de gestão até a primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto social da Companhia e demais normas e regulamentações aplicáveis.

Condicionado à listagem da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), o(a) Sr(a). Sra. Eduarda de Campos Tolentino, deverá observar o disposto no Regulamento dos Emissores da B3.

A Sra. Eduarda de Campos Tolentino, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado(a) pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 54 do estatuto social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, a Sra. Eduarda de Campos Tolentino informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1017

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 9/17

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

A Sra. Eduarda de Campos Tolentino, brasileira, solteira, advogada e corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG nº MG-11.927.318, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 013.739.556-60, residente e domiciliada na cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, na Rua Professora Luiza Dias Azevedo, nº 157, Colina das Estrelas, CEP: 18.273-770, eleito para o cargo de Diretora Presidente da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130012560-2 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido(a) por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1018

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 10/17



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/562.628-7	MGN2352815391	26/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança SN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

TERMO DE POSSE

O Sr. Anderson Lopes Moraes, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº MG-7.843.826, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 041.141.806-80, residente e domiciliado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Guaicá, nº 112, Alphaville, CEP: 13.098-337, toma posse e é investido(a) no cargo de Diretor(a) Comercial da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130012560-2 ("Companhia"), cargo para o qual foi eleito(a) na Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2023, com prazo de gestão até a primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pela lei, pelo estatuto social da Companhia e demais normas e regulamentações aplicáveis.

Condicionado à listagem da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), o Sr. Anderson Lopes Moraes, deverá observar o disposto no Regulamento dos Emissores da B3.

O Sr. Anderson Lopes Moraes, de maneira irrevogável e irretratável, consente e aceita, plena e irrestritamente, aderir e permanecer vinculado(a) pela cláusula compromissória de arbitragem prevista no art. 54 do estatuto social da Companhia, comprometendo-se e obrigando-se a cumprir integralmente com todos os seus termos e condições.

Por fim, o Sr. Anderson Lopes Moraes informa à Companhia, nos termos do § 2º do art. 149 da Lei das S.A., que receberá citações e intimações em processos administrativos, judiciais e arbitrais relativos aos atos de sua gestão no endereço descrito acima, as quais serão consideradas cumpridas mediante entrega no referido endereço, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Anderson Lopes Moraes
Diretor Comercial



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1020

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 12/17

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

O Sr. Anderson Lopes Moraes, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº MG-7.843.826, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 041.141.806-80, residente e domiciliado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, na Rua Guaicá, nº 112, Alphaville, CEP: 13.098-337, eleito para o cargo de Diretor Comercial da **BRZ Empreendimentos e Construções S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, CEP 30140-040, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 3130012560-2 ("Companhia"), neste ato declara expressamente, sob as penas da lei, que, nos termos e para os fins dos arts. 146 e 147 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), que: (i) não está impedido(a) por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, conforme previsto no § 1º do art. 147 da Lei das S.A.; (ii) não está condenado(a) a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, conforme estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das S.A.; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada, estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, na forma do inciso I do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; (v) não tem nem representa interesse conflitante com o da Companhia, na forma do inciso II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A.; e (vi) não é pessoa exposta politicamente, conforme definição prevista na regulamentação aplicável.

Belo Horizonte, 22 de setembro de 2023.

Anderson Lopes Moraes
Diretor Comercial



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1021

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 13/17



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/562.628-7	MGN2352815391	26/09/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança SN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1022

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 14/17



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, de NIRE 3130012560-2 e protocolado sob o número 23/562.628-7 em 27/09/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10897034, em 04/10/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Kenia Mota Santos Machado.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
042.659.236-07	MARIANA DE CAMPOS TOLENTINO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
718.525.496-53	LUIS AUGUSTO LOBAO MENDES
851.696.686-00	MARCO VINICIO MARTINS DE SA

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 23/562.628-7.





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS
066.244.196-60	MARIANA DE CAMPOS OTHERO
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS

Belo Horizonte, quarta-feira, 04 de outubro de 2023



Documento assinado eletronicamente por Kenia Mota Santos Machado, Servidor(a) Público(a), em 04/10/2023, às 11:00 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](http://portal.de.servicos.da.jucemg) informando o número do protocolo 23/562.628-7.

Página 2 de 2



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança sN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1024

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 16/17



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. quarta-feira, 04 de outubro de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10897034 em 04/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235626287 - 27/09/2023. Autenticação: D6A2841A6E92F9DE7EA5404BA233826B6326B1F. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/562.628-7 e o código de segurança SN4H. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata RCA 22/09/2023 (1898941)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1025


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 17/17



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/576.559-7	MGE2300937820	04/10/2023

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2023**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 02 de outubro de 2023, às 08 horas, na sede da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Padre Marinho, n.º 37, 4.º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.140-000.
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do art. 124, § 4.º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").
3. **PRESENÇA:** Presentes acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do "Livro de Presença de Acionistas" da Companhia. Presentes, também, o Sr. Guilherme Rosa Dias, diretor financeiro e relações com investidores.
4. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pela Sra. Eduarda de Campos Tolentino e secretariados pelo Sr. Anderson Lopes Moraes, na forma do artigo 13 do Estatuto Social da Companhia.
5. **ORDEM DO DIA:** Reuniram-se as acionistas da Companhia para examinar, discutir e votar a respeito da seguinte ordem do dia: **(i)** a reforma integral e consolidação do Estatuto Social da Companhia, com vistas a: (a) ajustar redação do artigo que trata da sede e foro da Companhia; (b) adequar à legislação vigente; (c) ajustar as regras de convocação e realização das assembleias gerais; (d) complementar as competências da assembleia geral da Companhia em linha com a legislação aplicável; (e) incluir a possibilidade de celebração de compromissos de indenidade; (f) ajustar as regras para a convocação e participação de membros do Conselho de Administração nas reuniões do órgão; (g) ajustar as competências do Conselho de Administração; (h) ajustar as regras para participação de diretores nas reuniões do órgão; (i) ajustar as competências da Diretoria como órgão colegiado; (j) ajustar as regras de representação da Companhia; (k) ajustar a redação que trata da retenção do lucro líquido; (l) ajustar a redação do artigo que trata do levantamento de demonstrações financeiras intermediárias e de períodos menores e da distribuição de dividendos intercalares e intermediários e de juros sobre o capital



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1028

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 3/41

próprio; (m) estabelecer eficácia suspensiva à disposições constantes no Estatuto Social, condicionada ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); (n) aprimoramento de redação e das previsões dos dispositivos; e (o) inclusão, exclusão e renumeração de dispositivo; **(ii)** o pedido de registro de emissor de valores mobiliários, categoria “A”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022 (“RCVM 80” e “Pedido de Registro”); **(iii)** a submissão, perante a B3, dos pedidos de listagem da Companhia na B3 e de admissão à negociação das ações de sua emissão no segmento do Novo Mercado da B3; **(iv)** a fixação do número de membros para composição do Conselho de Administração; **(v)** a eleição dos membros do Conselho de Administração; **(vi)** a caracterização, dentre os conselheiros eleitos, dos conselheiros independentes; **(vii)** a rerratificação do montante da remuneração global anual dos administradores nos exercícios sociais de 2021, 2022 e a aprovação da remuneração global anual dos administradores para o exercício social de 2023.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a assembleia e após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

6.1. Aprovar a reforma e consolidação do estatuto social da Companhia, com vistas a: (a) ajustar redação do artigo que trata da sede e foro da Companhia; (b) adequar à legislação vigente; (c) ajustar as regras de convocação e realização das assembleias gerais; (d) complementar as competências da assembleia geral da Companhia em linha com a legislação aplicável; (e) incluir a possibilidade de celebração de compromissos de indenidade; (f) ajustar as regras para a convocação e participação de membros do Conselho de Administração nas reuniões do órgão; (g) ajustar as competências do Conselho de Administração; (h) ajustar as regras para participação de diretores nas reuniões do órgão; (i) ajustar as competências da Diretoria como órgão colegiado; (j) ajustar as regras de representação da Companhia; (k) ajustar a redação que trata da retenção do lucro líquido; (l) ajustar a redação do artigo que trata do levantamento de demonstrações financeiras intermediárias e de períodos menores e da distribuição de dividendos intercalares e intermediários e de juros sobre o capital próprio; (m) estabelecer eficácia suspensiva à disposições constantes no Estatuto Social, condicionada ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3; (n) aprimoramento de redação e das previsões dos dispositivos; e (o) inclusão, exclusão e renumeração de dispositivo.



6.1.1. Consignar que, à luz das alterações e da consolidação ora aprovadas, o Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a redação consolidada na forma do **Anexo I** à presente ata.

6.2. Aprovar a submissão do Pedido de Registro da Companhia perante a CVM, observando o disposto na RCVM 80.

6.3. Aprovar a submissão perante a B3, dos pedidos de listagem da Companhia na B3 e de admissão à negociação das ações de sua emissão no segmento especial de listagem da B3, denominado Novo Mercado, bem como a celebração com a B3 do contrato de participação no Novo Mercado.

6.4. Aprovar, a fixação do número de 05 (cinco) membros para compor o Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrar em 31 de dezembro de 2024.

6.5. A eleição dos seguintes membros para compor o Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado a se iniciar em 02 de outubro de 2023 e a se encerrar na data da Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social a ser encerrar em 31 de dezembro de 2024:

- (i) Marcelo de Campos Tolentino**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º M-4-077.588, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 979.477.336-00, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Rua Azul da Amplidão, nº 360, CEP: 34.000-000, para o cargo de membro do Conselho de Administração;
- (ii) Mariana de Campos Tolentino**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º MG-8.089.793, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 042.659.236-07, residente e domiciliada na Rua Azul da Amplidão, nº 320, CEP: 34.000-000, para o cargo de membro do Conselho de Administração;
- (iii) Eduarda de Campos Tolentino**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n.º MG-11.927.318, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.739.556-60, residente e domiciliada na cidade de



Tatuí, Estado de São Paulo, na Rua Professora Luiza Dias Azevedo, nº 157, CEP: 18.273-770, para o cargo de membro do Conselho de Administração;

- (iv) **Luís Augusto Lobão Mendes**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.341.939, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.525.496-53, residente e domiciliado na cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, Rua Frei Caneca, nº 201, Santa Clara, CEP: 35.500-063, para o cargo de membro do Conselho de Administração; e
- (v) **Marco Túlio Fernandes Ferreira**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade n.º 58176, expedida pelo Conselho Regional de Contabilidade de Minas Gerais, inscrito no CPF/MF sob o nº 499.953.166-68, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 1374, apartamento 802, bloco b, CEP: 34006-065, para o cargo de membro do Conselho de Administração.

6.5.1. Consignar que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado que os membros ora eleitos estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, o disposto no artigo no art. 147, da Lei n.º 6.404, de 1976, conforme alterada e no art. 2º do Anexo K da RCVM 80, que ficarão arquivadas na sede da Companhia.

6.5.2. Os conselheiros ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos em até 30 (trinta) dias contados da presente data mediante a assinatura dos respectivos termos de posse a serem lavrados em livro próprio da Companhia, acompanhados da declaração de desimpedimento referida acima.

6.6. Aprovar a caracterização do Sr. **Luís Augusto Lobão Mendes** e do Sr. **Marco Túlio Fernandes Ferreira**, ora eleitos, como membros independentes do Conselho de Administração da Companhia, para fins do disposto no Regulamento do Novo Mercado, do art. 140, § 2º, da Lei das S.A. e do art. 6º do Anexo K à RCVM 80.

6.6.1. Consignar que o enquadramento dos candidatos como conselheiros independentes tem por base as declarações encaminhadas pelos candidatos a conselheiro independente, nos termos do art. 17, II, do Regulamento do Novo Mercado e do art. 7º, I, do Anexo K à RCVM 80.



6.7. Aprovar (i) a rerratificação da remuneração anual e global dos administradores nos exercícios sociais de 2021 e 2022, cujos respectivos montantes ajustados são de R\$1.267.460,26 (um milhão, duzentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e vinte e seis centavos); e R\$1.127.821,39 (um milhão, cento e vinte e sete mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e nove centavos; e (ii) a remuneração anual e global dos administradores para o exercício social de 2023 no montante de R\$1.682.499,21 (um milhão, seiscentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e vinte e um centavos).

7. ENCERRAMENTO: Não foram submetidos à assembleia qualquer documento, proposta, declarações, manifestações de voto, protesto ou dissidência.

Belo Horizonte, 02 outubro de 2023.

Mesa:

Eduarda de Campos Tolentino
Presidente

Anderson Lopes Moraes
Secretário

Representante da Administração:

Guilherme Rosa Dias
Diretor Financeiro e Relações com
Investidor

Acionistas presentes:

**Ávida Participações e
Empreendimentos Imobiliários S.A.**
(representada por Daniel Lucas
Ribeiro Rezende)

Eduarda de Campos Tolentino



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1032

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 7/41



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1033

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 8/41

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ nº 04.065.053/0001-41

NIRE 3130012560-2

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2023**

ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1034


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 9/41



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/576.559-7	MGE2300937820	04/10/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

E S T A T U T O S O C I A L
BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A
CNPJ 04.065.053/0001-41
NIRE 3120688346-9

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

1

ARTIGO 1º. A **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida pelo presente Estatuto Social ("Estatuto Social") e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº. 6.404/1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

ARTIGO 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Parágrafo Único. Mediante resolução da Diretoria, a Companhia poderá alterar o endereço da sede, desde que no mesmo Município, e abrir, transferir e encerrar filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do País ou do exterior.

ARTIGO 3º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

ARTIGO 4º. O objetivo social da Companhia é:

- (a) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros;
- (b) a administração de bens próprios;
- (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos;
- (d) a locação e administração de bens móveis;
- (e) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, acionista;



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1036

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 11/41

- (f) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancário e afins;
- (g) a compra e venda de insumos e materiais para a construção civil; e
- (h) realização de loteamento em imóveis próprios ou de terceiros.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

2

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. O capital social da Companhia é representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º. Cada ação ordinária tem as seguintes características, direitos e vantagens:

- (i) confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;
- (ii) participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas, observadas as exceções previstas nas normas aplicáveis;
- (iii) confere o direito a participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio;
- (iv) confere, em caso de liquidação da Companhia, o direito de participar do acervo da Companhia.

Parágrafo 3º. Todas as ações da Companhia são escriturais e mantidas em conta individualizadas de depósito, em nome de seus titulares, em livros de registro informatizados mantidos por instituição financeira contratada pela Companhia e devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a prestar serviço de escrituração de ações. A instituição depositária poderá cobrar os acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1037

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 12/41

Parágrafo 4º. Fica vedada a emissão, pela Companhia, de ações preferenciais e de partes beneficiárias.

Parágrafo 5º. As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela relativos serão exercidos pelo representante do condomínio.

ARTIGO 6º. A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração.

3

Parágrafo 1º. O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações ordinárias, ou de capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações.

Parágrafo 2º. Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias, bônus de subscrição e outorgar opções de compra ou de subscrição de ações ordinárias da Companhia em favor dos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, de acordo com plano que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral.

ARTIGO 7º. O acionista tem, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para subscrição de novas ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição.

Parágrafo 1º. Observados os requisitos legais, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa de valores ou subscrição pública, (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, ou (iii) outras hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 2º. O acionista não tem direito de preferência: (i) na conversão em ações de debêntures conversíveis em ações; (ii) na conversão em ações de bônus de subscrição; e (iii) na outorga e no exercício de opção de compra ou subscrição de ações da Companhia.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1038

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 13/41

ARTIGO 8º. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social para examinar, discutir e votar os assuntos previstos no artigo 132 da Lei das S.A. e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável demandarem deliberação dos acionistas.

ARTIGO 9º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral também pode ser convocada, nas hipóteses previstas na Lei das S.A., pelos acionistas e pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º. As convocações serão realizadas nos prazos e conforme procedimentos previstos nas normas aplicáveis.

ARTIGO 10. A Assembleia Geral instalar-se-á com quóruns exigidos na legislação e regulamentação aplicável.

ARTIGO 11. A Assembleia Geral será realizada presencialmente ou digitalmente, de forma total ou parcial, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

ARTIGO 12. Somente o acionista, por si ou seu representante, pode comparecer à Assembleia Geral, permitindo-se a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Para ser admitido na Assembleia Geral, o acionista ou seu representante legal, deve apresentar, além do documento hábil de identidade, dos documentos de representação e demais documentos e informações que sejam especificados no anúncio de convocação, comprovante de titularidade de ações expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais ou pela instituição financeira depositária das ações em custódia.

Parágrafo 2º. Para melhor organização dos trabalhos da Assembleia Geral, a Companhia poderá solicitar o depósito de cópia dos documentos necessários para participação na Assembleia Geral com até 3 (três) dias úteis de antecedência. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o acionista que comparecer à Assembleia Geral munido dos documentos necessários até o momento da abertura dos trabalhos em assembleia poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-los previamente, sem prejuízo e observada a faculdade da Companhia de exigir depósito prévio nos casos de participação por sistema eletrônico.



ARTIGO 13. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por seu substituto conforme previsto neste Estatuto Social, ou, na ausência de substituto, por pessoa escolhida pela maioria dos votos dos acionistas presentes, e serão secretariadas por indivíduo escolhido pelo presidente da mesa dentre os presentes à reunião.

ARTIGO 14. As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco e abstenções.

ARTIGO 15. Os trabalhos e deliberações da Assembleia Geral devem ser documentados em ata, lavrada em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e/ou pelos acionistas presentes, na forma de legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo Único. As atas das Assembleias Gerais deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas, e poderá ser publicada com a omissão das assinaturas dos acionistas, observados os requisitos legais.

ARTIGO 16. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o direito de voto, do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das S.A., ou por este Estatuto Social.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos políticos do acionista estabelecer, além de outros aspectos, o alcance de suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurado em lei.

Parágrafo 2º. A suspensão de direitos cessará logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à referida suspensão.

ARTIGO 17. Compete à Assembleia Geral, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e na regulamentação aplicável:

- (i) Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- (ii) Deliberar sobre a destinação do lucro do exercício;



- (iii) Fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a do Conselho Fiscal, se instalado;
- (iv) Reformar o Estatuto Social;
- (v) Deliberar sobre operação de transformação da Companhia em outro tipo societário, fusão, cisão ou incorporação, ou incorporação de ações envolvendo a Companhia;
- (vi) Deliberar sobre dissolução, liquidação ou extinção da Companhia ou sobre a autorização para os administradores pedirem recuperação judicial, extrajudicial ou falência da Companhia;
- (vii) Deliberar sobre grupamentos e desdobramentos de ações;
- (viii) Deliberar sobre o resgate ou amortização de ações, observada a regulamentação em vigor;
- (ix) Aprovar e alterar planos de remuneração baseados em ações;
- (x) Deliberar sobre aumento do capital social, sem prejuízo da competência do Conselho de Administração prevista neste Estatuto Social e sobre a avaliação dos bens ou direitos com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- (xi) Deliberar sobre a redução do capital social da Companhia;
- (xii) Instalar o Conselho Fiscal da Companhia;
- (xiii) Eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado;
- (xiv) Eleger e destituir o liquidante e aprovar as contas do liquidante;
- (xv) Deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública de aquisição como requisito para a saída da Companhia do Novo Mercado, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado;
- (xvi) Deliberar sobre a suspensão do exercício de direitos dos acionistas, nos termos do artigo 120 da Lei das S.A.;
- (xvii) Deliberar sobre a participação em grupo de sociedades, conforme definido pelo artigo 256 da Lei das S.A.;



- (xviii) observado o estabelecido nas normas aplicáveis, a celebração de transações com partes relacionadas, a alienação ou a contribuição para outra empresa de ativos, caso o valor da operação corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da companhia constantes do último balanço aprovado.

Parágrafo Único. A deliberação a que se refere o item (xv) deste artigo deverá ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes à assembleia, não se computando os votos em branco. Se instalada em primeira convocação, a assembleia deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de ações em circulação; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 18. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social, pela Lei das S.A., e pelas demais normas e regulamentação aplicáveis.

ARTIGO 19. O administrador fica dispensado de apresentar garantia em favor da Companhia para assegurar os atos de gestão.

ARTIGO 20. O administrador é investido no seu cargo mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou no livro de Atas das Reuniões da Diretoria, conforme o caso, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 52.

ARTIGO 21. O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração ou da Diretoria se estende até a investidura dos novos administradores eleitos. O substituto eleito para preencher cargo vago deve completar o prazo de mandato remanescente do administrador substituído.

ARTIGO 22. A Assembleia Geral deve fixar o montante global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os seus membros e os



membros da Diretoria, bem como da repartição entre parcela fixa e parcela variável.

ARTIGO 23. Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado o estabelecido nas normas aplicáveis.

ARTIGO 24. A Companhia poderá estabelecer políticas, programas, compromissos ou instrumentos para indenizar e manter indenizados administradores, membros do conselho fiscal, membros de órgãos sociais com funções técnicas ou consultivas, membros de comitês e demais empregados e/ou outros colaboradores que exerçam cargo ou função de gestão ou representação da Companhia ou de suas controladas, ou aqueles que, empregados ou não, tenham sido indicados pela Companhia para exercer essas funções, estatutárias ou não, em sociedades ou entidades nas quais a Companhia seja sócia, acionista, quotista ou detenha qualquer participação ("Beneficiários"), em relação a eventual dano ou prejuízo relacionados ao exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Caberá ao Conselho de Administração decidir sobre a outorga e sobre as diretrizes, condições, limitações e demais termos e condições das políticas, programas, compromissos ou instrumentos de indenização e indenidade, podendo, a seu exclusivo critério, delegar a implantação, execução e monitoramento desses instrumentos a comitê ou órgão de assessoramento.

Parágrafo 2º. Os termos e condições das políticas, programas, compromissos ou instrumentos de indenização e indenidade serão formalizados em documento escrito, sem prejuízo da contratação de seguro específico para a cobertura de riscos de gestão.

SEÇÃO II – DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 25. O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos ou destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e demais normas aplicáveis, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho



de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) Conselheiro(s) Independente(s), o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º. e 5º. da Lei das S.A.

Parágrafo 2º. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

ARTIGO 26. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, desconsideradas as abstenções, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse dos conselheiros, sempre que ocorrer vacância naqueles cargos ou sempre que solicitada nova eleição pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Compete ao Presidente do Conselho de Administração convocar, instalar e presidir as Assembleias Gerais, presidir as reuniões do Conselho de Administração, proferir voto de qualidade nas deliberações do Conselho de Administração, no caso de empate na votação, e exercer outras atribuições e funções especificadas ou atribuídas pelo regimento interno do Conselho de Administração.

ARTIGO 27. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, o Vice-Presidente assumirá as funções. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente ou, na ausência de tal indicação em até 5 (cinco) dias da data em que constatada a ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Único. No caso de ausência ou impedimento temporário de um membro do Conselho de Administração, o Conselho de Administração funcionará com os demais membros, respeitado o número mínimo de membros previsto no Artigo 25 acima, ou o conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá nomear formalmente outro membro do Conselho de Administração para votar em seu nome nas reuniões do Conselho de Administração e exercer suas funções durante esse período.

ARTIGO 28. Em caso de vacância do cargo de Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração ou de qualquer outro conselheiro, será



convocada reunião do Conselho de Administração para deliberar a respeito da eleição do substituto, que completará o prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo 1º. No caso de impedimento permanente ou vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 2º. Em caso de impedimento permanente ou vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar a Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

ARTIGO 29. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente ou pelo menos dois de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da data da reunião, contendo o local, a data, o horário e a pauta dos assuntos a serem tratados, acompanhada dos documentos relacionados às deliberações a serem tomadas.

Parágrafo 1º. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros em exercício e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 3º. As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

Parágrafo 4º. Será permitida a participação dos conselheiros na reunião por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação.

Parágrafo 5º. Os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito ou mediante plataforma específica para a gestão de reuniões da administração. Uma vez recebida a manifestação, o presidente ou secretário da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro que participou remotamente.



Parágrafo 6º. Será considerado presente à reunião do Conselho de Administração o conselheiro que: (i) comparecer pessoalmente; (ii) nomear qualquer outro conselheiro para votar em tal reunião, desde que a respectiva manifestação de voto seja entregue ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação; (iii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, antes da sua instalação, via meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento; ou (iv) participar remotamente das reuniões do Conselho de Administração em conformidade com o previsto neste Estatuto Social, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o presidente da reunião ou na sede da Companhia, caso todos participem remotamente.

Parágrafo 7º. Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, desconsideradas as abstenções. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

ARTIGO 30. O Conselho de Administração tem a função primordial de decidir sobre as orientações gerais dos negócios da Companhia, assim como controlar e fiscalizar o seu desempenho, competindo-lhe, além das atribuições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e das contidas neste Estatuto Social:

- (i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) Definir, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Companhia, bem como acompanhar sua execução;
- (iii) Eleger e destituir, a qualquer tempo, os Diretores da Companhia e fixar-lhe as atribuições;
- (iv) Constituir, instalar e dissolver comitês de assessoramento do Conselho de Administração, eleger e destituir, a qualquer tempo, os seus membros desses comitês, estabelecer os respectivos regimentos e competências e, quando for o caso, a remuneração de seus membros;
- (v) Convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;



- (vi) Fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;
- (vii) Manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício, que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária;
- (viii) Deliberar sobre operação de transformação, fusão, cisão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo controladas da Companhia;
- (ix) Deliberar sobre operações de *drop down* de ativos envolvendo a Companhia e suas controladas;
- (x) Deliberar sobre dissolução, liquidação ou extinção das controladas da Companhia ou sobre a autorização para os administradores pedirem recuperação judicial ou extrajudicial ou falência das controladas da Companhia;
- (xi) Deliberar sobre a realização de oferta pública de ações e ou outros valores mobiliários de emissão de qualquer das controladas da Companhia;
- (xii) Deliberar sobre investimentos em projetos sociais cujo valor anual, individualmente considerado, seja superior a 5% (cinco por cento) do lucro líquido consolidado da Companhia, com base nas últimas demonstrações financeiras anuais auditadas disponíveis;
- (xiii) Aprovar a contratação ou aditamento de qualquer contrato ou acordo, pela Companhia ou quaisquer de suas controladas, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas realizadas em um período de 12 (doze) meses, e sob o qual a Companhia ou quaisquer de suas controladas assuma responsabilidades ou obrigações de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos em planos estratégicos;
- (xiv) Aprovar a compra ou aquisição de qualquer bem ou direito ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor individual seja superior a R\$ 5.000.000,00



(cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos;

- (xv) Aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas, cujo valor individualmente ou em uma série de operações relacionadas com a mesma contraparte em período de 12 (doze) meses, seja superior a R\$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);
- (xvi) Aprovar a venda, alienação, permuta, promessa de alienação ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, de qualquer bem ou direito, ressalvado o disposto no item (xv) acima, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em período de 12 (doze) meses, seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos em planos estratégicos;
- (xvii) Autorizar a celebração de transação entre partes relacionadas, observado o disposto em Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;
- (xviii) Deliberar, sem prejuízo da competência da Diretoria nos termos deste Estatuto Social, sobre a constituição de gravames e a prestação de garantias, pela Companhia em favor de terceiros, exceto no caso de garantias em favor das controladas da Companhia;
- (xix) Aprovar a contratação ou aditamento de financiamentos e empréstimos, pela Companhia ou por qualquer controlada, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em um período de 12 (doze) meses seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;
- (xx) Escolher e destituir auditores independentes;
- (xxi) Avocar ou decidir sobre qualquer matéria ou assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;



- (xxii) Deliberar sobre a emissão, dentro do limite do capital autorizado, de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição;
- (xxiii) Deliberar sobre a emissão, para colocação privada ou por meio de oferta pública de distribuição, de debêntures não conversíveis em ações e notas promissórias ou comerciais;
- (xxiv) Deliberar sobre o aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, mediante a subscrição de novas ações ou mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações;
- (xxv) Autorizar a negociação da Companhia com suas próprias ações e com instrumentos financeiros referenciados às ações de emissão da Companhia, bem como a alienação e o cancelamento de ações em tesouraria, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (xxvi) Deliberar sobre a outorga, dentro do limite do capital autorizado, e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, de ações ou opção de compra ou subscrição de ações a administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, estabelecendo suas condições e beneficiários;
- (xxvii) Deliberar sobre a criação de programas de outorga de opções de compra ou subscrição de ações, ações restritas ou outra remuneração baseada em ações da Companhia, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, estabelecendo suas condições e beneficiários;
- (xxviii) Aprovar a contratação de instituição financeira responsável pela escrituração das ações da Companhia;
- (xxix) Declarar dividendos intermediários e intercalares, incluindo em bens, e juros sobre o capital próprio, com base no lucro líquido do exercício em curso ou em reservas de lucros existentes, nos termos da Lei das S.A. e demais normas aplicáveis;
- (xxx) Dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer e modificar as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social;



- (xxxix) Estabelecer e alterar as políticas, código de conduta e regimentos da Companhia, observada a regulamentação em vigor aplicável;
- (xxxii) Distribuir entre os conselheiros e diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral e deliberar sobre a repartição entre parcela fixa e parcela variável;
- (xxxiii) Manifestar-se, respaldado em parecer fundamentado, favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que se manifestará, ao menos (i) sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;
- (xxxiv) Escolher os jornais e veículos de comunicação utilizados pela Companhia para realização de suas publicações e divulgações exigidas pela legislação e regulamentação pertinentes.

Seção IV – Da Diretoria

ARTIGO 31. A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no País, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), poderão ser eleitos para cargos de diretores.

ARTIGO 32. A Diretoria é composta pelos seguintes cargos: um Diretor Presidente; um Diretor de Relação com Investidores; um Diretor Financeiro; um Diretor Comercial e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Desde que respeitado o número mínimo de 2 (dois) membros na Diretoria, é permitida a cumulação de cargos por uma mesma pessoa.



ARTIGO 33. Ocorrendo vacância na Diretoria, compete à própria Diretoria indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo, a ser decidido em reunião do Conselho de Administração, atuando o substituto, então eleito, até o término do mandato em curso da Diretoria.

Parágrafo 1º. No caso de impedimento ou ausência temporárias do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas por outro membro da Diretoria indicado pelo Diretor Presidente, ou na impossibilidade dessa indicação, pelo Conselho de Administração. Em casos de ausência ou impedimento temporário de qualquer Diretor que não o Diretor Presidente, caberá ao Diretor Presidente indicar um Diretor substituto que cumulará suas atribuições com as do Diretor substituído.

Parágrafo 2º. Qualquer ausência ou impedimento por período superior a 30 (trinta) dias corridos consecutivos, salvo no caso de licença concedida pela própria Diretoria, resultará em declarar-se definitivamente vacante o cargo do Diretor ausente ou impedido.

ARTIGO 34. A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por qualquer dos demais diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Parágrafo 1º. Serão consideradas regularmente convocadas as reuniões da Diretoria a que comparecerem todos os Diretores em exercício.

Parágrafo 2º. A reunião será instalada com a presença da maioria dos diretores em exercício.

Parágrafo 3º. As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, desconsideradas as abstenções. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Parágrafo 4º. No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, entregue ao Diretor Presidente ou ao presidente da reunião em caso de ausência temporária do Diretor Presidente. O Diretor ausente também poderá ser representado nas reuniões da Diretoria por outro Diretor indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do Diretor ausente, desde que apresentado por escrito previamente à instalação da reunião.



Parágrafo 5º. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação que permitam a identificação dos participantes e sua interação. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião serão considerados presentes se confirmarem seus votos e manifestação por escrito. Uma vez recebida a manifestação, o presidente da reunião ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do diretor que participou remotamente.

Parágrafo 6º. Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente lavrada no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria.

ARTIGO 35. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo 1º. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos à administração e gestão da Companhia e necessários à consecução do objeto social, incluindo para aplicação de recursos, transigir, renunciar ou ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. Compete à Diretoria como colegiado:

- (i) Manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e do andamento de suas operações, prestando contas, quando solicitada;
- (ii) Submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos resultados apurados no exercício anterior;



- (iii) Apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração as informações financeiras da Companhia e de suas controladas;
- (iv) Elaborar o plano de organização da Companhia e emitir normas correspondentes, bem como implementar os processos operacionais e financeiros da Companhia, aprovados pelo Conselho de Administração;
- (v) Elaborar e propor ao Conselho de Administração, anualmente, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo as estratégias de investimentos em novos negócios, respeitando o disposto nos planos estratégicos;
- (vi) Constituir ônus reais sobre os bens do ativo permanente e terrenos da Companhia, exclusivamente em financiamentos e empréstimos cuja beneficiária seja a própria Companhia, suas controladas ou coligadas;
- (vii) Aprovar a contratação ou aditamento de qualquer contrato ou acordo, pela Companhia ou quaisquer de suas controladas, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas realizadas em um período de 12 (doze) meses, e sob o qual a Companhia ou quaisquer de suas controladas assumam responsabilidades ou obrigações recíprocas de valor igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos nos planos estratégicos;
- (viii) Aprovar a compra ou aquisição de qualquer bem ou direito ou realização de investimentos pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, incluindo, dentre outros, aquisição de terrenos com pagamento em dinheiro ou mediante permuta de unidades, cujo valor individual seja igual ou inferior R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por ano, exceto se previstos nos planos estratégicos;
- (ix) Aprovar o ajuizamento de ações ou medidas judiciais de qualquer natureza cujo valor econômico envolvido ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (x) Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia, desde que no mesmo Município, e sobre a abertura, transferência e encerramento de filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos, em qualquer localidade do País ou do exterior;



- (xi) Aprovar a constituição e extinção de sociedades, no País ou no exterior, e a participação da Companhia no capital de outras sociedades, como sócia ou acionista, bem como sua participação em consórcios e acordos de associação e/ou acordos de acionistas;
- (xii) Aprovar a alienação de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas, cujo valor individualmente ou em uma série de operações relacionadas com a mesma contraparte em período de 12 (doze) meses, seja igual ou inferior a R\$ 5.000,000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previstos nos planos estratégicos e exceto pela transferência de unidades imobiliárias pela Companhia ou por qualquer de suas sociedades controladas no âmbito de programas habitacionais governamentais (sejam municipais, estaduais ou federais);
- (xiii) Aprovar a venda, alienação, permuta, promessa de alienação ou qualquer outra forma de disposição, pela Companhia ou qualquer de suas sociedades controladas, de qualquer bem ou direito, ressalvado o disposto no item (I) acima, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em período de 12 (doze) meses, seja igual ou inferior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;
- (xiv) Aprovar a contratação ou aditamento de financiamentos e empréstimos, pela Companhia ou por qualquer subsidiária, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas em um período de 12 (doze) meses seja igual ou inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previsto nos planos estratégicos da Companhia;
- (xv) Aprovar a prestação, pela Companhia, de garantias em favor de controladas ou coligadas da Companhia, desde que exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia e no exclusivo interesse da Companhia ou das sociedades de seu grupo econômico, incluindo a prestação de aval e fiança a sociedades de propósito específico (SPEs) e adquirentes de imóveis construídos e comercializados pela Companhia em conformidade com exigência da Caixa Econômica Federal ou de qualquer outro agente financeiro, hipótese em que fica dispensada a aprovação do Conselho de Administração.



Parágrafo 3º. Compete ao Diretor Presidente, além de exercer constante coordenação das atividades dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; (ii) implementar as diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração; (iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria, com direito a voto, inclusive o de qualidade; (iv) traçar as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; (v) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; (vi) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e os que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de representação da Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, ao Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (ii) guardar os livros societários e zelar pela regularidade dos assentamentos neles feitos e manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia; e (iii) observar as exigências estabelecidas pela legislação do mercado de capitais em vigor e divulgar ao mercado informações relevantes relativas à Companhia e seus negócios, na forma exigida em lei.

Parágrafo 5º. Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia e empresas controladas, incluindo a gestão das áreas de tesouraria, aplicação e captação de recursos, controle de recebíveis e de contas a pagar, de orçamento e controle das operações e de planejamento e a preparação do orçamento da Companhia; (ii) elaborar e revisar as demonstrações financeiras anuais e trimestrais e o relatório da administração da Companhia; (iii) elaborar proposta de destinação do resultado do exercício a ser apresentada ao Conselho de Administração; (iv) elaborar proposta sobre a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sobre capital próprio para deliberação do Conselho de Administração.



Parágrafo 6º. Compete ao Diretor Comercial, dentre outras atribuições que lhe venham a ser conferidas, de tempos em tempos pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração, planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades de administração, gestão e comercialização de unidades nos empreendimentos em que a Companhia participe, direta ou indiretamente, bem como definir as estratégias comerciais e de marketing, além de responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

Parágrafo 7º. Compete ao Diretor sem Designação Específica, além das competências detalhadas e/ou complementares que poderão ser objeto de definição própria, por meio de instruções expedidas pelo Conselho de Administração, em documento específico, auxiliar o Diretor Presidente ou qualquer outro Diretor indicado pelo Diretor Presidente no exercício de suas respectivas atribuições e praticar atos normais de gestão da Companhia, isoladamente ou em conjunto com outros diretores da Companhia, sempre sob a supervisão do Diretor Presidente.

ARTIGO 36. Ressalvadas as hipóteses previstas em lei e no parágrafo 1º., abaixo, a Companhia será representada:

- a) por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por 01 (um) Diretor em conjunto com um procurador devidamente constituído, nos termos do parágrafo 2º. deste artigo; ou
- b) por 2 (dois) procuradores em conjunto, com poderes especiais, devidamente constituídos nos termos do parágrafo 2º deste artigo; ou
- c) por 1 (um) diretor ou por 1 (um) procurador nomeado nos termos do parágrafo 2º deste artigo, isoladamente, nas seguintes situações:
 - representação da Companhia como acionista, quotista ou associada nas assembleias gerais ou reuniões de sócios das sociedades, associações e entidades nas quais detenha qualquer participação societária ou não, observado o disposto neste Estatuto Social;
 - representação perante quaisquer órgãos ou repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, em assuntos de rotina, inclusive para fins judiciais;
 - assinatura de correspondências sobre assuntos rotineiros;
 - quando, por força de lei ou decisão judicial, for exigível o depoimento ou o interrogatório de representante legal da Companhia.



Parágrafo 1º. São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, quaisquer atos praticados por Conselheiros, Diretores, procuradores ou empregados, ainda que em nome ou em favor da Companhia, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, sendo totalmente inoperantes e ineficazes em relação à Companhia, produzindo efeitos e vinculando, pessoalmente, a pessoa que praticou o ato com infração a este Estatuto Social ou com excesso de poderes.

Parágrafo 2º. As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas por 2 (dois) diretores em conjunto, e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 1 (um) ano, exceto (i) para fins judiciais e “et extra”, (ii) no âmbito de contratos de financiamento e instrumentos relacionados a esses contratos de financiamento, e (iii) no âmbito de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia, as quais poderão ter prazo de vigência superior ou por tempo indeterminado. É vedado o substabelecimento, salvo se com reserva de iguais poderes para aquele que substabelecer.

Parágrafo 3º. O Diretor de Relações com Investidores pode, individualmente, representar a Companhia perante a CVM, a B3, a instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração de ações da Companhia e entidades administradoras de mercados organizados nos quais os valores mobiliários da Companhia estejam admitidos à negociação.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 37. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente a ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas na legislação, ou por proposta da administração.

Parágrafo 1º. Cada período de funcionamento do Conselho Fiscal termina na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação.

ARTIGO 38. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 52.



ARTIGO 39. A Assembleia Geral que instalar o Conselho Fiscal deve fixar a remuneração dos conselheiros, observadas as determinações legais.

ARTIGO 40. Compete ao Conselho Fiscal fiscalizar a gestão dos administradores, exercendo todos os poderes, as funções, as atribuições e as prerrogativas previstos na legislação.

CAPÍTULO VI

DO EXERCÍCIO SOCIAL, DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

ARTIGO 41. O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

ARTIGO 42. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

ARTIGO 43. Do saldo remanescente do resultado do exercício, se houver, devem ser deduzidas, sucessivamente e nesta ordem, eventuais participações de debêntures, e participações a empregados e administradores no resultado.

Parágrafo Único. As participações nos lucros mencionadas no *caput* são independentes e não se confundem com os planos de pagamento de participação nos lucros e resultados previstos na legislação trabalhista.

ARTIGO 44. Para fins deste Estatuto Social, considera-se lucro líquido do exercício a parcela do resultado que remanescer depois dos ajustes e deduções legais previstos no Artigo 42 e Artigo 43 acima.

ARTIGO 45. A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, observadas as seguintes regras:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º., do artigo 182, da Lei das S.A., exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) parcela do lucro líquido do exercício remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1058

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 33/41

para contingência, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente da perda julgada provável;

- (iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;
- (iv) parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;
- (v) do saldo remanescente após as deduções e reversões mencionadas nos incisos, acima, se houver, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída como dividendo mínimo obrigatório;
- (vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, poderá ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por fim o reforço de caixa para a condução dos negócios da Companhia, bem como o financiamento e a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% (cinco por cento) do lucro líquido remanescente;
- (vii) parcela ou a totalidade do saldo remanescente, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral; e
- (viii) o saldo remanescente, se houver, deve ser distribuído aos acionistas como dividendo adicional.

Parágrafo 1º. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o valor do capital social, será deliberado sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

Parágrafo 2º. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos deste Estatuto Social, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral pode, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a



realizar. Os valores registrados na reserva de lucros a realizar, se não forem absorvidos por prejuízos supervenientes, somente podem ser utilizados para o pagamento do dividendo obrigatório.

Parágrafo 3º. A Assembleia Geral pode não distribuir o dividendo obrigatório previsto neste artigo no exercício social em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser o pagamento desse dividendo incompatível com a situação financeira da Companhia.

25

Parágrafo 4º. O montante do dividendo não distribuído por incompatibilidade com a situação financeira da Companhia será registrado como reserva especial e, se não absorvido por prejuízos em exercícios subsequentes, deverá ser pago como dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

ARTIGO 46. Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio desses, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias líquidas assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

ARTIGO 47. A Companhia poderá elaborar demonstrações financeiras intermediárias semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos ou juros sobre capital próprio com base no lucro do exercício em curso, conforme apurado nas demonstrações financeiras intermediárias, ou com base nas reservas de lucros existentes, nos termos das normas aplicáveis, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório.

ARTIGO 48. O Conselho de Administração deve fixar o prazo para pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio declarados e definir a data na qual as ações da Companhia passam a ser negociadas sem direito a proventos.

Parágrafo 1º. O Conselho de Administração pode determinar o termo final para o pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio e delegar à Diretoria a fixação da data exata do pagamento.

Parágrafo 2º. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão a favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1060

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 35/41

ARTIGO 49. A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessíveis, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) tendo por objeto ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único. Para fins deste Artigo 49, entende-se por controle e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionistas de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito independentemente da participação acionária detida.

CAPÍTULO VIII

DO ACORDO DE ACIONISTAS

ARTIGO 50. A Companhia deverá observar todas e quaisquer disposições previstas nos acordos de acionistas arquivados em sua sede.

Parágrafo 1º. A Companhia não deve registrar, consentir ou ratificar qualquer voto ou aprovação dos acionistas, dos conselheiros de administração ou de qualquer diretor ou realizar qualquer ato que viole ou seja incompatível com as disposições de tais acordos de acionistas ou que, de qualquer forma, possa prejudicar os direitos dos acionistas sob tais acordos.

Parágrafo 2º. Os signatários de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia devem indicar, no momento do arquivamento, representante para comunicar-se com a Companhia, para prestar ou receber informações, nos termos do § 10 do artigo 118 da Lei das S.A.

Parágrafo 3º. As obrigações ou ônus decorrentes dos acordos de acionistas serão oponíveis a terceiros, depois de averbados nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das ações da Companhia.

Parágrafo 4º. Todos os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia serão divulgados publicamente em conformidade com a regulamentação da CVM.

CAPÍTULO IX

DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1061

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 36/41

ARTIGO 51. A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, nomear o liquidante ou liquidantes.

Parágrafo Único. Durante a liquidação, o Conselho Fiscal não tem funcionamento permanente, sendo instalado, apenas, a pedido de acionistas, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO X

COMPROMISSO ARBITRAL

ARTIGO 52. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal efetivos e suplentes (se instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal e, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das S.A., neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 53. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das S.A., observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

ARTIGO 54. Observado o disposto no artigo 45 da Lei das S.A., o valor de reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes que exercerem o direito de retirada nas hipóteses previstas na Lei das S.A. é determinado pela divisão do valor do patrimônio líquido, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras individuais aprovadas pela Assembleia Geral, pelo número total de ações de emissão da Companhia.

ARTIGO 55. A eficácia das disposições constantes no Artigo 5º, parágrafo 3º, Artigo 1º, Parágrafo Único, Artigo 17, (xv) e Parágrafo Único, Artigo 20, Artigo 25, Parágrafo 1º e Parágrafo 2º, Artigo 30, (xxxiii), Artigo 38, Parágrafo 1º, Artigo 53 e Capítulos VII e X deste Estatuto Social, está subordinada, suspensivamente, ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1062

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 37/41



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1063

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 38/41



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/576.559-7	MGE2300937820	04/10/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1064

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 39/41



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, de NIRE 3130012560-2 e protocolado sob o número 23/576.559-7 em 04/10/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10902527, em 05/10/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Kenia Mota Santos Machado.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
076.529.726-47	DANIEL LUCAS RIBEIRO REZENDE
041.141.806-80	ANDERSON LOPES MORAIS
013.739.556-60	EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
061.222.396-58	GUILHERME ROSA DIAS

Belo Horizonte, quinta-feira, 05 de outubro de 2023



Documento assinado eletronicamente por Kenia Mota Santos Machado, Servidor(a) Público(a), em 05/10/2023, às 15:30 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](http://www.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 23/576.559-7.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. quinta-feira, 05 de outubro de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10902527 em 05/10/2023 da Empresa BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A, Nire 31300125602 e protocolo 235765597 - 04/10/2023. Autenticação: 8C4C11BCC64D204D1AB013A589A355D9C9983322. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/576.559-7 e o código de segurança 2xSE. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/10/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Ata AGE 02/10/2023 (1898943)

SEI 19957.012932/2023-29 / pg. 1066


MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 41/41



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
PARECER TÉCNICO Nº 220/2023-CVM/SEP/GEA-1

PARA: SEP/GEA-1	Parecer Técnico nº 220/2022-CVM/SEP/GEA-1
DE: Josimar Malheiros de Souza Junior	Data: 01/11/2023

Assunto: Pedido de registro de companhia aberta
BRZ Empreendimentos e Construções S/A
Processo SUPER Nº 19957.012932/2023-29

À GEA-1,

Reporto-me à análise do pedido de registro inicial de emissor de valores mobiliários da BRZ Empreendimentos e Construções S/A, na Categoria "A", cuja data de protocolo do último documento que completa a instrução do pedido de registro foi 06/10/2023, sem pedido de registro de oferta pública concomitante;

A propósito, cabe destacar:

	SIM	NÃO
Pedido de registro de companhia solicitado juntamente com pedido de distribuição pública de valores mobiliários.		X
Categoria Pretendida	A	B
	X	
Mercado de negociação:		
Bolsa de valores – B3 [novo mercado]		X
Mercado de balcão organizado		-
Mercado de balcão não organizado		-

Documentos necessários à obtenção do registro, conforme disposto no Anexo A da Resolução CVM 80/22:	OK	N/A	EXIG
I - requerimento de registro de emissor de valores mobiliários, assinado pelo diretor de relações com investidores, indicando a categoria de registro pretendida;	X		
II - ata da assembleia geral que houver aprovado o pedido de registro ou documento equivalente, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima; : AGE de 02/10/2023	X		
III - ata da reunião do conselho de administração ou da assembleia geral que houver designado o diretor de relações com investidores ou documento equivalente, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima; : RCA de 22/09/2023	X		
IV - estatuto social, consolidado e atualizado, ou documento equivalente, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima, acompanhado de documento que comprove: : AGE de 02/10/2023	X		
a) aprovação dos acionistas, cotistas, cooperados ou pessoas equivalentes; e			
b) aprovação prévia ou homologação do órgão regulador do mercado em que o emissor atue, quando tal ato administrativo seja necessário para a validade ou a eficácia do estatuto;			
V - formulário de referência apropriado para a categoria de registro pretendida; : FRE 2023, versão 1, 13 exigências	X		
VI - formulário cadastral; : FCA 2023, versão 1, 3 exigências	X		
VII - demonstrações financeiras referentes aos 3 (três) últimos exercícios sociais, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis ao emissor nos respectivos exercícios; : DFs de 31/12/2020, 31/12/2021 e 31/12/2022	X		
VIII - demonstrações financeiras especialmente elaboradas para fins de registro, nos termos dos arts. 27 e 28 desta Resolução, referentes: : DF de 31/12/2022			

a) ao último exercício social, desde que tais demonstrações reflitam, de maneira razoável, a estrutura patrimonial do emissor quando do protocolo do pedido de registro; ou	X		
b) a data posterior, preferencialmente coincidente com a data de encerramento do último trimestre do exercício corrente, mas nunca anterior a 120 (cento e vinte) dias contados da data do protocolo do pedido de registro, caso:			
1. tenha ocorrido alteração relevante na estrutura patrimonial do emissor após a data de encerramento do último exercício social; ou			
2. o emissor tenha sido constituído no mesmo exercício do pedido de registro;			
Para cumprimento do previsto no item VIII, não serão aceitos relatórios de auditoria que contenham opinião modificada sobre as demonstrações financeiras. (Parágrafo único do art. 1º do Anexo A da RCVM nº 80/22)			
IX - comentários da administração sobre as diferenças das demonstrações financeiras relativas ao último exercício social apresentadas em conformidade com o inciso VII e aquelas apresentadas em conformidade com o inciso VIII, se for o caso;		X	
X - atas de todas as assembleias gerais de acionistas realizadas nos últimos 12 (doze) meses ou documentos equivalentes, caso o emissor não seja constituído sob a forma de sociedade anônima; : AGO de 28/04/2023; e AGE de 02/10/2023;	X		
XI - cópia dos acordos de acionistas ou de outros pactos sociais arquivados na sede do emissor; : Acordo de 27/07/2020;	X		
XII - cópia do contrato mantido com instituição para execução de serviço de valores mobiliários escriturais, se houver; : Apresentar a cópia do contrato mantido com instituição para execução de serviço de valores mobiliários escriturais, devidamente assinada.			X
XIII - formulário de demonstrações financeiras padronizadas – DFP, referente ao último exercício social, elaborado com base nas demonstrações financeiras mencionadas no inciso VIII; : DFP de 31/12/2022;	X		

XIV - política de divulgação de informações, se houver; : RCA de 02/10/2023 : Verificar, nos itens 4.2, 4.3 e 4.5.1 da política de divulgação de informações, o endereço do site de Relações com Investidores da Companhia (ri.metrocasa.com.br), tendo em vista que não é possível acessá-lo;	X		
XV - formulário de informações trimestrais - ITR, nos termos do art. 31 desta Resolução, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres do exercício social em curso, desde que transcorridos mais de 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre; : ITRs de 31/03/2023 e 30/06/2023 : Adicionalmente, a companhia deve observar a possibilidade de incluir na resposta a este ofício a apresentação do Formulário de informações trimestrais - ITR referente a 30/09/2023, tendo em vista que o limite para sua não-apresentação se encerrará em 14/11/2023, conforme o inciso XV, artigo 1º do Anexo A da Resolução CVM Nº 80/22. Caso o trâmite do processo ultrapasse esta data, o referido Formulário ITR passará a ser exigível e não será possível uma eventual concessão de registro sem este documento;	X		
XVI - cópia dos termos de posse dos administradores do emissor, nos termos das normas específicas a respeito do assunto;	X		
XVII - política de negociação de ações, se houver; e : RCA de 02/10/2023	X		
XVIII - declarações a respeito dos valores mobiliários do emissor detidos pelos administradores, membros do conselho fiscal, e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, nos termos das normas específicas a respeito do assunto.	X		

Estatuto Social	OK	EXIG
Objeto social	X	
Capital social e vantagens das ações preferenciais	X	
Conselho de Administração	X	
Diretoria	X	
Exercício social e distribuição lucros	X	

Demais itens do estatuto social	X	
Formulário Cadastral:	OK	EXIG
: Elidir a data de início da situação do emissor (Fase Operacional), uma vez que é a mesma desde a constituição da companhia; : Incluir as informações do escriturador de ações da companhia; : Corrigir a data de atuação do DRI de 02/10/2023 para 22/09/2023, tendo em vista a sua posse como DRI ter ocorrido nesta data;		X
Plano de Compra de Ações:	OK	EXIG
Verificar ainda: (i) disposição estatutária relativa à possibilidade de outorga das opções (art.168/6404); (ii) aprovação do plano em AG (art.168/6404); (iii) nível de diluição prevista; (iv) preço de exercício (Desconto? Em que medida?); (v) prazos de carência e vigência; (vi) indício de exercício abusivo de poder (art.1º, inciso XII, Instrução CVM n.º 323/2000).	-	-
Observações:		

Atenciosamente,

Josimar Malheiros de Souza Junior
Analista - Matrícula nº 7.001.251

Anexo I: Análise de Estatuto Social
Anexo II: Check-list Formulário de Referência
Anexo III: Análise das Demonstrações Financeiras

ANEXO I: ANÁLISE DE ESTATUTO SOCIAL		
Companhia	BRZ Empreendimentos e Construções S/A	
Processo:	SUPER Nº 19957.012932/2023-29	
Última modificação do estatuto	AGE de 02/10/2023	
Segmento Especial de Negociação	-	Nível 1 de Governança Corporativa
	-	Nível 2 de Governança Corporativa
	X	Novo Mercado
	-	Bovespa Mais

	ANÁLISE	OK	NA	EXIG
1.	DENOMINAÇÃO, OBJETO, SEDE E DURAÇÃO			
1.1.	Denominação Social (Art.3) : Artigo 1º	X		
1.2.	Objeto Social (Art.2) : Artigo 4º	X		
1.3.	Sede e Foro (Art.53, III, “e”, Decreto nº 1.800/96) : Artigo 2º	X		
1.4.	Duração (Art.53, III, “f”, Decreto nº 1.800/96) : Artigo 3º	X		
2.	CAPITAL, AÇÕES E ACIONISTAS			
2.1.	Capital Social (Art.5º) : Artigo 5º	X		
2.2.	Capital Autorizado (Art.168) : Artigo 6º	X		
	Ações (Art.11)			
	Conversibilidade (Art.19)		X	

2.3.	Negociação com as próprias ações (Art.30 e Inst.10/80)		X	
	Ações Escriturais (Art.34) : Artigo 5º, §3º	X		
	Resgate e Amortização (Art.44)		X	
2.4.	Ações Ordinárias (Art.15, §1º, e Art.110) : Artigo 5º, §1º e 2º	X		
2.5.	Ações Preferenciais (Art.15) : Artigo 5º, §1º e §4º			
	Proporção de ações preferenciais (Art.15, §2º)		X	
	Vantagens ou Preferências (Art.17, Art.19 e Art.111)		X	
	Vantagens Políticas (Art.18)		X	
2.6.	Acionistas (Art.109)			
	Direito de Preferência (Art.171, caput e §4º) : Artigo 7º	X		
	Exclusão/Redução do Prazo do Direito de Preferência (Art.172) : Artigo 7º, §1º	X		
2.7.	Aquisição de Controle Mediante Oferta Pública (Take Over) [Verificar se não há na cláusula estatutária disposições contrárias à legislação em vigor] : Artigo 49	X		
3.	ÓRGÃOS DA SOCIEDADE			
3.1.	Assembléia Geral			
	Disposições gerais (Art. 76, 121 a 125 e 129) : Artigos 8º a 17	X		
3.2.	Assembléia Geral Ordinária (Art.132) : Artigo 8º	X		
3.3.	Assembléia Geral Extraordinária (Art.131) : Artigo 8º	X		

3.4.	Administração da Companhia			
	Disposições gerais (Art.138 e 139) : Artigos 18 a 24	X		
	Administradores - Garantia da Gestão (Art.148) : Artigo 19		X	
	Substituição e Término da Gestão (Art.150) : Artigos 20 e 21	X		
	Renúncia (Art.151)		X	
	Remuneração (Art.152) : Artigo 22	X		
3.5.	Conselho de Administração			
	Composição ou Limite mínimo e máximo (Art.140, caput e I) : Artigo 25	X		
	Escolha e substituição (Art.140, I e II) : Artigo 25 a 28	X		
	Prazo de Gestão (Art.140, III) : Artigo 25	X		
	Convocação, Instalação e Funcionamento (Art.140, IV) : Artigo 29	X		
	Voto Múltiplo (Art.141)		X	
	Eleição em separado (Art.141, §§ 4º e 5º)		X	
	Competência (Art.142) : Artigo 30	X		
	Diretoria			
	Composição ou Limite mínimo e máximo (Art.143, caput e I) : Artigos 31 e 32	X		
	Substituição (Art. 143, II) : Artigos 31 e 33	X		

3.6.	Prazo de gestão (Art.143, III) : Artigo 31	X		
	Atribuições e poderes (Art.143, IV) : Artigo 35	X		
	Representação (Art. 144) : Artigo 36	X		
3.7.	Conselho Fiscal			
	Composição (Art.161, caput e §1º) : Artigo 38	X		
	Funcionamento (Art.161) : Artigo 37	X		
	Competência (Art.163) : Artigo 40	X		
3.8	Órgãos Técnicos e Consultivos : Artigo 18			
	Competência (Art.139)		X	
4.	EXERCÍCIO SOCIAL, CONSTITUIÇÃO DE RESERVAS E DIVIDENDOS			
4.1.	Encerramento do exercício (Art.175) : Artigo 41	X		
4.2.	Constituição de Reservas			
	Reserva Legal (Art.193) : Artigo 45, (i)	X		
	Reserva estatutária (Art.194) : Artigo 45, (vi)	X		
	·Finalidade (Art.194, I) : Artigo 45, (vi)	X		
	·Critérios (Art.194, II) : Artigo 45, (vi)	X		
	·Limite Máximo (Art. 194, III) : Artigo 45, (vi)	X		

	Reservas para Contingências (Art.195) : Artigo 45, (ii) e (iv)	X		
	Retenção de Lucros (Art.196) : Artigo 45, (iii)	X		
	Limite da Constituição de Reservas e Retenção de Lucros (Art.198) : Artigo 45, §1º	X		
	Reservas de Capital (Art.200) : Artigo 45, (vii)	X		
	Dividendos			
	Dividendos obrigatórios (Art.201 e 202) : Artigo 45, (v)	X		
4.3.	Dividendos intermediários (Art.204) : Artigo 47	X		
	Pagamento de dividendos (Art.205) : Artigo 48	X		
5.	LIQUIDAÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS			
	Liquidação da companhia (Art.208) : Artigo 51	X		
	Outras disposições finais : Artigos 50 e 52 a 55	X		
6.	OUTRAS CONSIDERAÇÕES (Quando for aplicável)			
	Sociedade de Economia Mista (Art.235)			
6.1.	Administração (Art.239)		X	
	Conselho Fiscal (Art.240)		X	
6.2.	Subsidiária Integral (Art.251)		X	

ANEXO II: CHECK-LIST FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Companhia:	BRZ Empreendimentos e Construções S/A
Processo:	SUPER Nº 19957.012932/2023-29
Formulário de Referência	2023
Versão	1.0
Categoria	A

	Quadro	OK	N/A	EXIG
1.	Atividades do emissor			
1.1.	Descrever sumariamente o histórico do emissor	X		
1.2.	Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas	X		
1.3.	Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações [1/1u/3u]:	X		
	a. produtos e serviços comercializados			
	b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor			
	c. lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor			
	Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:			
	a. características do processo de produção			
	b. características do processo de distribuição			
	c. características dos mercados de atuação, em especial:			

1.4.	i. participação em cada um dos mercados	X		
	ii. condições de competição nos mercados			
	d. eventual sazonalidade			
	e. principais insumos e matérias primas, informando:			
	i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável			
	ii. eventual dependência de poucos fornecedores			
	iii. eventual volatilidade em seus preços			
1.5.	Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando [1/1u/3u]:		X	
	a. montante total de receitas provenientes do cliente			
	b. segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente			
1.6.	Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:	X		
	a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações			
	b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor			
	c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades			
	d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:			
	i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos			
	ii. em favor de partidos políticos			

	iii. para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos			
1.7.	Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar [1/1u/3u]:		X	
	a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor			
	b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor			
1.8.	Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor		X	
	Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar: : Corrigir o item “a”, informando que a companhia não a divulga informações ASG, em linha com o apresentado nos outros itens deste quadro;			
	a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade			
	b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento			
	c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso			
	d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado			
	e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor			
	f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor			

1.9.	g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas			X
	h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas			
	i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:			
	i. a não divulgação de informações ASG			
	ii. a não adoção de matriz de materialidade			
	iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG			
	iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas			
	v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas			
	vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa			
1.10.	Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:			X
	a. interesse público que justificou sua criação			
	b. atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:			
	i. os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra "a"			

	ii. quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos - geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições iii. estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas c. processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas			
1.11.	Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor [1/1u/3c]		X	
1.12.	Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas [1/1u/3c].		X	
1.13.	Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas [1/1u/3c].	X		
1.14.	Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor [1/1u/3c]		X	
1.15.	Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais [1/1u/3c]		X	
1.16.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	
2.	Comentários dos diretores			
	Os diretores devem comentar sobre: [1/1u/3u] : Aprimorar o item “b”, deixando claro o padrão de financiamento de suas operações, por capital próprio e de terceiros, em linha com o item 10.2.2.a do Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP; a. condições financeiras e patrimoniais gerais b. estrutura de capital			

2.1.	c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos			
	d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas			
	e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez			
	f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:			
	i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes			
	ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras			
	iii. grau de subordinação entre as dívidas			
	iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições			
	g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados			
	h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa			
2.2.	Os diretores devem comentar: [1/1u/3u]			
	a. resultados das operações do emissor, em especial:			
	i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita			
	ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais			
	b. variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação			

X

X

	c. impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor			
2.3.	Os diretores devem comentar:	X		
	a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2			
	b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor			
2.4.	Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:		X	
	a. introdução ou alienação de segmento operacional			
	b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária			
	c. eventos ou operações não usuais			
2.5.	Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:	X		
	a. informar o valor das medições não contábeis			
	b. fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas			
	c. explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações			
2.6.	Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente [-/u/-]	X		

2.7.	Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando [1/1u/3u]: : (i) Corrigir os valores dos lucros apresentados em todos os exercícios, tendo em vista que devem ser informados os lucros individuais (e não os consolidados) : (ii) Corrigir os percentuais informados no subitem “a.ii” em todos os exercícios, tendo em vista a exigência acima; : (iii) Incluir as informações referentes à reserva legal destinada no exercício de 2020 (conforme o item “a”) nos subitens “a.i” e “a.ii”;			
	a. regras sobre retenção de lucros			
	b. regras sobre distribuição de dividendos			
	c. periodicidade das distribuições de dividendos			
	d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais			
	e. se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado			
2.8.	Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando [1/1u/3u]:			
	a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:			
	i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos			
	ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços			
	iii. contratos de construção não terminada			
	iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos			

	b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras			
2.9.	Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:	X		
	a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor			
	b. natureza e o propósito da operação			
	c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação			
2.10.	Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:	X		
	a. investimentos, incluindo:			
	i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos			
	ii. fontes de financiamento dos investimentos			
	iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos			
	b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor			
	c. novos produtos e serviços, indicando:			
	i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas			
	ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços			
	iii. projetos em desenvolvimento já divulgados			
	iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços			
	d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG			

2.11.	Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção		X	
3.	Projeções [divulgação facultativa - se divulgada deve ser preenchido]			
3.1.	As projeções devem identificar: a. objeto da projeção b. período projetado e o prazo de validade da projeção c. premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle d. valores dos indicadores que são objeto da previsão [1/1u/3c]		X	
3.2.	Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores: a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas		X	
4.	Fatores de risco			
	Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância: [-] a. emissor b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores			

4.1.	c. suas controladas e coligadas	X		
	d. seus administradores			
	e. seus fornecedores			
	f. seus clientes			
	g. setores da economia nos quais o emissor atue			
	h. regulação dos setores em que o emissor atue			
	i. países estrangeiros onde o emissor atue			
	j. questões sociais			
	k. questões ambientais			
	l. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição			
	m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores			
4.2.	Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos	X		
4.3.	Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros.	X		
	Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando: : Aprimorar o quarto parágrafo, quantificando o que a companhia entende como “impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia”;			
	a. juízo			
	b. instância			
	c. data de instauração			

4.4.	d. partes no processo [-]			X
	e. valores, bens ou direitos envolvidos			
	f. principais fatos			
	g. resumo das decisões de mérito proferidas			
	h. estágio do processo			
	i. se a chance de perda é:			
	i. provável			
	ii. possível			
	iii. remota			
	j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante			
	k. análise do impacto em caso de perda do processo			
4.5.	Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4	X		
4.6.	Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos		X	
4.7.	Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores	X		
5.	Política de gerenciamento de riscos e controles internos			
5.1.	Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:			
	a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política			
	b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:			
	i. os riscos para os quais se busca proteção			
	ii. os instrumentos utilizados para proteção	X		

	iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos [A descrição deve contemplar (a) a indicação dos órgãos de administração, comitês ou outras estruturas assemelhadas; (b) discriminação das responsabilidades específicas de cada um desses órgãos, comitês ou de estruturas assemelhadas, e de seus membros, no gerenciamento de riscos; e (c) a estrutura hierárquica de tais órgãos, comitês ou estruturas assemelhadas] c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada			
5.2.	Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar: : Apresentar o Relatório de comunicação de deficiências de controles internos de 31/12/2022, de forma a corroborar as informações apresentadas nos itens “d” e “e”; a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las b. as estruturas organizacionais envolvidas c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas			X

5.3.	Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar: : Aprimorar o subitem “a.ii”, deixando claro, para o Comitê de Ética: a) se sua criação foi (ou não) formalmente aprovada (e de que forma, caso positivo); b) os órgãos do emissor a que se reporta; e c) se existem (ou não) mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes (descrevendo-os, caso positivo);			X
	a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:			
	i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas			
	ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes			
	iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:			
	· se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados			
	· as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas			
	· órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado			

	b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo: i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas [-] d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido			
5.4.	Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos		X	
5.5.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	
6.	Controle e grupo econômico			
	Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles [-]:			
	a. nome			
	b. nacionalidade			
	c. CPF/CNPJ			
	d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie			

6.1.	e. percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	X		
	f. percentual detido em relação ao total do capital social			
	g. se participa de acordo de acionistas			
	h. se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador			
	i. se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País			
	j. data da última alteração			
6.2.	Em forma de tabela, lista contendo as informações abaixo sobre os acionistas, ou grupos de acionistas que agem em conjunto ou que representam o mesmo interesse, com participação igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de ações e que não estejam listados no item 6.1 [-]:	X		
	a. nome			
	b. nacionalidade			
	c. CPF/CNPJ			
	d. quantidade de ações detidas, por classe e espécie			
	e. percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie e em relação ao total do capital social			
	f. se participa de acordo de acionistas			
	g. se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País			
	h. data da última alteração			

6.3.	Em forma de tabela, descrever a distribuição do capital, conforme apurado na última assembleia geral de acionistas:	X		
	a. número de acionistas pessoas naturais			
	b. número de acionistas pessoas jurídicas [-]			
	c. número de investidores institucionais			
	d. número de ações em circulação, por classe e espécie			
6.4.	Indicar as sociedades em que o emissor tenha participação e que sejam relevantes para o desenvolvimento de suas atividades, informando:	X		
	a. denominação			
	b. CNPJ			
	c. participação do emissor			
6.5.	Inserir organograma dos acionistas do emissor e do grupo econômico em que se insere, indicando:	X		
	a. todos os controladores diretos e indiretos e, caso o emissor deseje, os acionistas com participação igual ou superior a 5% de uma classe ou espécie de ações			
	b. principais controladas e coligadas do emissor			
	c. participações do emissor em sociedades do grupo			
	d. participações de sociedades do grupo no emissor			
	e. principais sociedades sob controle comum			
6.6.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	
7.	Assembleia geral e administração			
	Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando: : Caso a companhia divulgue sua Política de Indicação, ela deve incluir no item “a” os locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado;			

7.1.	a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado			
	b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:			
	i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência			
	ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações			
	iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos			X
	c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses			
	d. por órgão:			
	i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero			
	ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça			
	iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes			
	e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal			
	f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima			
7.2.	Em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:			
	a. órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração			
	b. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	X		

	c. se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração			
7.3.	Em relação a cada um dos administradores e membros do conselho fiscal do emissor, indicar, em forma de tabela: : (i) Corrigir as datas de eleição e posse da sra. Eduarda de Campos Tolentino como Diretora presidente da companhia, de 02/10/2023 para 22/09/2023, tendo em vista sua eleição (e tomada de posse) na RCA desta mesma data; : (ii) Identificar todos os administradores como “eleitos pelo controlador”;			
	a. nome			
	b. data de nascimento			
	c. profissão			
	d. CPF ou número do passaporte			
	e. cargo eletivo ocupado			
	f. data de eleição			
	g. data da posse			
	h. prazo do mandato			
	i. se foi eleito pelo controlador ou não			
	j. se é membro independente, nos termos da regulamentação específica aplicável à matéria			
	k. caso o administrador ou conselheiro fiscal venha exercendo mandatos consecutivos, data de início do primeiro de tais mandatos			
	l. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, destacando, se for o caso, cargos e funções exercidos em (i) no emissor e em sociedades de seu grupo econômico; e (ii) sociedades controladas por acionista do emissor que detenha participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário do emissor.			
			X	

	m. descrição de quaisquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: i. condenação criminal ii. condenação em processo administrativo da CVM, do Banco Central do Brasil ou da Superintendência de Seguros Privados, e as penas aplicadas iii. condenação transitada em julgado na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer			
7.4.	Fornecer as informações mencionadas no item 7.3 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários [-] : Identificar todos os membros de comitês como “eleitos pelo controlador”;			X
7.5.	Informar a existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau entre: a. administradores do emissor b. (i) administradores do emissor e (ii) administradores de controladas, diretas ou indiretas, do emissor c. (i) administradores do emissor ou de suas controladas, diretas ou indiretas e (ii) controladores diretos ou indiretos do emissor d. (i) administradores do emissor e (ii) administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas do emissor	X		
7.6.	Informar sobre relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores do emissor e: a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, participação igual ou superior a 99% (noventa e nove por cento) do capital social b. controlador direto ou indireto do emissor	X		

	c. caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas			
7.7.	Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções		X	
7.8.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes	X		
8.	Remuneração dos administradores			
8.1.	Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos [-]:	X		
	a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado			
	b. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:			
	i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam			
	ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos			
	iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor			
	c. composição da remuneração, indicando:			

i. descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles: · seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor · sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais · sua metodologia de cálculo e de reajuste · principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG ii. razões que justificam a composição da remuneração iii. a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato d. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos e. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor			
Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo [-]: a. órgão b. número total de membros c. número de membros remunerados d. remuneração segregada em: i. remuneração fixa anual, segregada em: · salário ou pró-labore · benefícios diretos e indiretos · remuneração por participação em comitês · outros			

8.2.	ii. remuneração variável, segregada em:	X		
	· bônus			
	· participação nos resultados			
	· remuneração por participação em reuniões			
	· comissões			
	· outros			
	iii. benefícios pós-emprego			
	iv. benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo			
	v. remuneração baseada em ações, incluindo opções [-]			
	e. valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária [-] e do conselho fiscal			
	f. total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal [-]			
8.3.	Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo [-]: : Verificar o Valor máximo previsto no plano de remuneração em relação ao bônus para o exercício encerrado em 31/12/2021, uma vez que este é menor que o valor do bônus efetivamente reconhecido neste exercício social;			X
	a. órgão			
	b. número total de membros			
	c. número de membros remunerados			
	d. em relação ao bônus:			
	i. valor mínimo previsto no plano de remuneração			
	ii. valor máximo previsto no plano de remuneração			

	iii. valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas			
	iv. valor efetivamente reconhecido no resultado dos 3 últimos exercícios sociais			
	e. em relação à participação no resultado:			
	i. valor mínimo previsto no plano de remuneração			
	ii. valor máximo previsto no plano de remuneração			
	iii. valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas			
	iv. valor efetivamente reconhecido no resultado dos 3 últimos exercícios sociais			
8.4.	Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:			
	a. termos e condições gerais			
	b. data de aprovação e órgão responsável			
	c. número máximo de ações abrangidas			
	d. número máximo de opções a serem outorgadas			
	e. condições de aquisição de ações			
	f. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício			
	g. critérios para fixação do prazo de aquisição ou exercício			
	h. forma de liquidação			
	i. restrições à transferência das ações			
	j. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano			
	k. efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações			

8.5.	Em relação à remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra de ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo [-]:	X	
	a. órgão		
	b. número total de membros		
	c. número de membros remunerados		
	d. preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:		
	i. em aberto no início do exercício social		
	ii. perdidas e expiradas durante o exercício social		
	iii. exercidas durante o exercício social		
	e. diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto		
8.6.	Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:	X	
	a. órgão		
	b. número total de membros		
	c. número de membros remunerados		
	d. data de outorga		
	e. quantidade de opções outorgadas		
	f. prazo para que as opções se tornem exercíveis		
	g. prazo máximo para exercício das opções		
	h. prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções		
	i. valor justo das opções na data da outorga		

	j. multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga			
8.7.	Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo [-]:	X		
	a. órgão			
	b. número total de membros			
	c. número de membros remunerados			
	d. em relação às opções ainda não exercíveis			
	i. quantidade			
	ii. data em que se tornarão exercíveis			
	iii. prazo máximo para exercício das opções			
	iv. prazo de restrição à transferência das ações			
	v. preço médio ponderado de exercício			
	vi. valor justo das opções no último dia do exercício social			
	e. em relação às opções exercíveis			
	i. quantidade			
	ii. prazo máximo para exercício das opções			
	iii. prazo de restrição à transferência das ações			
	iv. preço médio ponderado de exercício			
	v. valor justo das opções no último dia do exercício social			
	f. valor justo do total das opções no último dia do exercício social			
	Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:			

8.8.	a. órgão	X	
	b. número total de membros		
	c. número de membros remunerados		
	d. número de ações		
	e. preço médio ponderado de exercício		
	f. preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas		
	g. multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas		
8.9.	Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo [-]:	X	
	a. órgão		
	b. número total de membros		
	c. número de membros remunerados		
	d. diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários		
8.10.	Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:	X	
	a. órgão		
	b. número total de membros		
	c. número de membros remunerados		
	d. data de outorga		
	e. quantidade de ações outorgadas		

	f. prazo máximo para entrega das ações		
	g. prazo de restrição à transferência das ações		
	h. valor justo das ações na data da outorga		
	i. multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga		
8.11.	Em relação às ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a. órgão b. número total de membros c. número de membros remunerados d. número de ações e. preço médio ponderado de aquisição f. preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas g. multiplicação do total das ações adquiridas pela diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	X	
8.12.	Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo: a. modelo de precificação b. dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado d. forma de determinação da volatilidade esperada	X	

	e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo			
8.13.	Informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão [-]	X		
8.14.	Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:	X		
	a. órgão			
	b. número total de membros			
	c. número de membros remunerados			
	d. nome do plano			
	e. quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar			
	f. condições para se aposentar antecipadamente			
	g. valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores			
	h. valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores			
i. se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições				
	Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, à diretoria estatutária e ao conselho fiscal [-]:			
	a. órgão			
	b. número total de membros			

8.15.	c. número de membros remunerados	X		
	d. valor da maior remuneração individual			
	e. valor da menor remuneração individual			
	f. valor médio de remuneração individual (total da remuneração dividido pelo número de membros remunerados)			
8.16.	Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor		X	
8.17.	Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto	X		
8.18.	Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados		X	
8.19.	Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos		X	
8.20.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	
9.	Auditores			

9.1.	Em relação aos auditores independentes, indicar [1/1u/3c]:	X		
	a. nome			
	b. CPF/CNPJ			
	c. datas de contratação e de início da prestação dos serviços, bem como a descrição dos serviços prestados			
	d. eventual substituição do auditor, informando:			
	i. justificativa da substituição			
	ii. eventuais razões apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa do emissor para sua substituição, conforme regulamentação da CVM específica a respeito da matéria			
9.2.	Informar montante total de remuneração dos auditores independentes no último exercício social, discriminando os honorários relativos a serviços de auditoria e os relativos a quaisquer outros serviços prestados	X		
9.3.	Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes		X	
9.4.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	
10.	Recursos humanos			
10.1.	Descrever os recursos humanos do emissor, fornecendo as seguintes informações:	X		
	a. número de empregados, total e por grupos, com base na atividade desempenhada, na localização geográfica e em indicadores de diversidade, que, dentro de cada nível hierárquico do emissor, abranjam:			
	i. identidade autodeclarada de gênero			
	ii. identidade autodeclarada de cor ou raça			

	iii. faixa etária			
	iv. outros indicadores de diversidade que o emissor entenda relevantes			
	b. número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)			
	c. índice de rotatividade			
10.2.	Comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima		X	
10.3.	Descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando: a. política de salários e remuneração variável b. política de benefícios c. características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: i. grupos de beneficiários ii. condições para exercício iii. preços de exercício iv. prazos de exercício v. quantidade de ações comprometidas pelo plano d. razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social	X		
10.4.	Descrever as relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais	X		
10.5.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	

11.	Transações com partes relacionadas			
11.1.	Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	X		
11.2.	Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: a. nome das partes relacionadas b. relação das partes com o emissor c. data da transação d. objeto do contrato e. se o emissor é credor ou devedor f. montante envolvido no negócio g. saldo existente h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir i. garantias e seguros relacionados j. duração k. condições de rescisão ou extinção l. natureza e razões para a operação m. taxa de juros cobrada, se aplicável n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	X		

	o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado			
11.3.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes		X	
12.	Capital social e valores mobiliários			
12.1.	Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:	X		
	a. capital emitido, separado por classe e espécie			
	b. capital subscrito, separado por classe e espécie			
	c. capital integralizado, separado por classe e espécie			
	d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie			
	e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital			
	f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão			
12.2.	Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiadas no tocante a:			
	a. direito a dividendos			
	b. direito de voto			
	c. conversibilidade em outra classe ou espécie de ação, indicando:			
	i. condições			
	ii. efeitos sobre o capital social			
	d. direitos no reembolso de capital			
	e. direito a participação em oferta pública por alienação de controle			
	f. restrições à circulação			
			X	

	g. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários			
	h. possibilidade de resgate de ações, indicando:			
	i. hipóteses de resgate			
	ii. fórmula de cálculo do valor de resgate			
	i. hipóteses de cancelamento de registro, bem como os direitos dos titulares de valores mobiliários nessa situação			
	j. hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável			
	k. outras características relevantes			
	Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:			
	a. identificação do valor mobiliário			
	b. quantidade			
	c. valor nominal global			
	d. data de emissão			
	e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social			
	f. restrições à circulação			
	g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando:			
	i. condições			
	ii. efeitos sobre o capital social			
	h. possibilidade de resgate, indicando:			
	i. hipóteses de resgate			

12.3.	ii. fórmula de cálculo do valor de resgate	X		
	i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:			
	i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado			
	ii. juros			
	iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto			
	iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado			
	v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:			
	· à distribuição de dividendos			
	· à alienação de determinados ativos			
	· à contratação de novas dívidas			
	· à emissão de novos valores mobiliários			
	· à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas			
	vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato			
	j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários			
	k. outras características relevantes			
12.4.	Número de titulares de cada tipo de valor mobiliário descrito no item 12.3, conforme apurado no final do exercício anterior	X		
12.5.	Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação		X	
	Em relação a cada classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros, indicar:			
	a. país			

12.6.	b. mercado	X	
	c. entidade administradora do mercado no qual os valores mobiliários são admitidos à negociação		
	d. data de admissão à negociação		
	e. se houver, indicar o segmento de negociação		
	f. data de início de listagem no segmento de negociação		
	g. percentual do volume de negociações no exterior em relação ao volume total de negociações de cada classe e espécie no último exercício		
	h. se houver, proporção de certificados de depósito no exterior em relação a cada classe e espécie de ações		
	i. se houver, banco depositário		
	j. se houver, instituição custodiante		
	Descrever títulos emitidos no exterior, quando relevantes, indicando, se aplicável:		
	a. identificação do título, indicando a jurisdição		
	b. quantidade		
	c. valor nominal global		
	d. data de emissão		
	e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social		
	f. restrições à circulação		
	g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando:		
	i. condições		
	ii. efeitos sobre o capital social		
	h. possibilidade de resgate, indicando:		
	i. hipóteses de resgate		

12.7.	ii. fórmula de cálculo do valor de resgate	X		
	i. quando os títulos forem de dívida, indicar:			
	i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado			
	ii. juros			
	iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto			
	iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado			
	v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:			
	· à distribuição de dividendos			
	· à alienação de determinados ativos			
	· à contratação de novas dívidas			
	· à emissão de novos valores mobiliários			
	· à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas			
	j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais títulos			
	k. outras características relevantes			
12.8.	Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:	X		
	a. como os recursos resultantes da oferta foram utilizados			
	b. se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição			
	c. caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios			
12.9.	Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes	X		

13.	Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário			
13.1.	Declarações individuais do Presidente e do Diretor de Relações com Investidores devidamente assinadas, atestando que: a. reviram o formulário de referência b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20 c. as informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades	X		
13.2.	Declaração individual de novo ocupante do cargo de Presidente ou de Diretor de Relações com Investidores devidamente assinada, atestando que: [-] a. reviu as informações que foram atualizadas no formulário de referência após a data de sua posse b. todas as informações que foram atualizadas no formulário na forma do item “a” acima atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20	X		

ANEXO III: ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	
Companhia	BRZ Empreendimentos e Construções S/A
Processo:	SUPER Nº 19957.012932/2023-29
Demonstrações Financeiras	DF de 31/12/2022

	QUADRO	OK	N/A	EXIG
1	IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELO CONTEÚDO DO FORMULÁRIO			
1.1	Apresentação da totalidade das DFs (BP, DRE, DEMUT, DFC e DVA), inclusive Relatório da Administração (RA) e Parecer dos Auditores Independentes. (PAI)	X		
1.2	RA: observar a qualidade e informações correlatas (Parecer de Orientação CVM n.º 15/87).	X		
1.3	~~RA: observar a determinação da Instrução CVM 381/03. (Divulgação de informações sobre a prestação, pelo auditor independente, de outros serviços que não sejam de auditoria externa).~~		X	
1.4	PAI: verificar a existência de ressalva e/ou parágrafo de ênfase.	X		
1.5	PAI: verificar se a empresa de auditoria e o responsável técnico são cadastrados na CVM.	X		
1.6	BP e DRE: verificar a variação dos saldos de contas entre dois exercícios e a correta classificação nos grupos de contas.	X		
1.7	BP e DRE: verificar o atendimento ao §2º da Lei 6404/76 (As contas semelhantes poderão ser agrupadas; os pequenos saldos poderão ser agregados desde que indicada a sua natureza e não ultrapassem 10% do valor do respectivo grupo de contas; mas é vedada a utilização de designações genéricas, como “diversas contas” ou “contas correntes””. Caso ultrapasse 10% ou haja designações genéricas, verificar se há nota explicativa esclarecendo).	X		
1.8	Verificar a contabilização, se houver, dos juros sobre o capital próprio (Deliberação CVM n.º 207/96)		X	
1.9	A Demonstração do Valor Adicionado – DVA (Deverá ser elaborada e divulgada de acordo com a Deliberação CVM nº 557/08, que aprova o CPC nº 09);	X		
2	DESTINAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO:			

2.1	Eventual saldo positivo remanescente na conta de lucros e prejuízos acumulados deverá ser destinado para reserva de lucros, nos termos dos art. 194 a 197 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, ou distribuído como dividendo (Vide itens 42 e 43 da Deliberação CVM nº 565/08, que adotou o CPC nº 013);		X	
2.2	Constituição de reservas (legal e estatutárias);	X		
2.3	Reserva de Lucros a Realizar (verificar a constituição de reserva e/ou a realização de Reserva de Lucros a Realizar constituída em exercícios anteriores. Examinar a DOAR: dividendos recebidos e depreciação);		X	
2.4	Os saldos das reservas de reavaliação constituídas até a vigência da Lei nº 11.638, de 2007, inclusive as reavaliações reflexas decorrentes da aplicação do método da equivalência patrimonial, poderão ser mantidos nessas respectivas contas até a sua efetiva realização ou até serem estornados. As companhias abertas que optarem pelo estorno deverão realizá-lo até o final do primeiro exercício social iniciado a partir de 1º de janeiro de 2008 (Vide Deliberação CVM nº 565/08 que aprovou o CPC nº 13);		X	
2.5	Cálculo dos dividendos das ações ordinárias e preferenciais (ver disposições estatutárias e nota explicativa anexa às DFs);	X		
2.6	Caso tenha sido apresentado lucro líquido no exercício, deve haver provisão de IR e/ou Contribuição Social, salvo a existência de nota explicativa justificando sua não provisão;	X		
2.7	Em caso de prejuízo, observar os critérios de compensação utilizados.		X	
2.8	Registro dos prêmios recebidos na emissão de debêntures e as doações e subvenções, decorrentes de operações e eventos ocorridos a partir da vigência da Lei nº 11.638/07 (Vide as disposições das Deliberações CVM nº 555 e 556/08, que aprovaram, respectivamente, os CPCs nº 07 e 08);		X	
2.9	Os saldos das reservas de capital referentes a prêmios recebidos na emissão de debêntures e doações e subvenções para investimento, existentes no início do exercício social de 2008 poderão ser mantidos nessas respectivas contas até a sua total utilização, na forma prevista em lei (Vide o item 35 da Deliberação CVM nº 565/08 - que aprovou o CPC nº 13);		X	

3.	NOTAS EXPLICATIVAS (ver Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/Nº 001/2004 e artigo 176 da Lei 6404/76)			
3.1	Procedimentos contábeis (os principais critérios de avaliação dos elementos patrimoniais, especialmente estoques, cálculos de depreciação, amortização, exaustão, constituição de provisões para encargos ou riscos, e ajustes para atender a perdas prováveis na realização de elementos do ativo); : NE 2, 3, 4, 5, 7, 8 e 9	X		
3.2	Procedimentos de consolidação (Instrução CVM n.º 247/96); : NE 6	X		
3.3	O s investimentos em outras sociedades, quando relevantes (Ver Instrução CVM 247/96 e, ainda, os itens 30 a 32 - sobre equivalência patrimonial - da Deliberação CVM nº 565/08, que aprovou o CPC nº 13); : NE 17	X		
3.4	Reserva de Reavaliação (A Lei 11.638/07 eliminou a possibilidade de reavaliação espontânea de bens. Assim, os saldos existentes nas reservas de reavaliação constituídas antes da vigência dessa Lei deverão seguir os itens 38 a 41 da Deliberação CVM nº 565/08, que aprovou o CPC nº 13);		X	
3.5	Ativo Diferido (A Lei 11.638/07 restringiu o lançamento de gastos no Ativo Diferido e a MP nº 449/08 extinguiu esse grupo de contas - vide o item 20 da Deliberação CVM nº 565/08, que aprovou o CPC nº 13);		X	
3.6	Os ônus reais constituídos sobre elementos do ativo, as garantias prestadas a terceiros;		X	
3.7	Empréstimos e financiamentos: (a taxa de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações de longo prazo); : NE 7.5, 20	X		
3.8	Debêntures; : NE 20.1	X		
3.9	Imposto de Renda e Contribuição Social (provisão, créditos fiscais e prazo de recuperação); : NE 7.12, 7.16, 24, 33	X		

3.10	Ativos contingentes (Deliberação CVM nº 489/05); : NE 7.17, 7.18, 22	X		
3.11	Contingências Passivas (Deliberação CVM nº 489/05); : NE 7.11, 27, 28	X		
3.12	Refis (Instrução CVM nº 346/00);		X	
3.13	No caso de companhias securitizadoras : informações sobre aquisição, retrocessão, realização e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI. Os dados relativos ao resgate de CRI devem constar nas ITRs e DFs. (Instr. CVM 414/04).		X	
3.14	Transações com partes relacionadas (Vide a divulgação de informações sobre remuneração de administradores na Deliberação CVM 560/08, que aprovou o CPC nº 05); : NE 15, 16	X		
3.15	Leasing (Vide as disposições da Deliberação CVM nº 554/08, que aprovou o CPC nº 06); : NE 7.15, 18.1	X		
3.16	Concessões governamentais (Ver “Bens da Concessão” - item 13 do Ofício-Circular CVM/SNC/SEP 01/2004);		X	
3.17	Resultados de Exercícios Futuros (conta excluída pela MP 449/08);		X	
3.18	O número, espécies e classes das ações do capital social ; : NE 29	X		
3.19	Ações em Tesouraria . (caso ocorra aquisições no exercício.Instr. CVM 10/80);		X	
3.20	Ajuste de exercícios anteriores (Vide a Instrução CVM n.º 59; a Deliberação CVM nº 506/06; e principalmente os itens 3, 4 e 10 da Deliberação CVM nº 565/08, que aprovou o CPC nº 13);		X	
3.21	Valor de mercado dos Instrumentos Financeiros (Vide a Instrução CVM n.º 475/08 e a Deliberação CVM nº 566/08, que aprovou o CPC nº 14); : NE 7.6, 12, 35, 37	X		

3.22	Benefícios a Empregados (Plano de Aposentadorias e Pensões - Deliberação CVM nº 371/2000);		X	
3.23	Cobertura de Seguros (informação dos ativos, responsabilidades ou interesses cobertos por seguros e os montantes respectivos, especificados por modalidade); : NE 36	X		
3.24	Os eventos subsequentes à data de encerramento do exercício social que tenham, ou possam vir a ter, efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros da companhia. : NE 38	X		
3.25	Ativo Intangível (analisar se todos os ativos contabilizados neste grupo se enquadram na definição de intangível, disposta na Deliberação CVM nº 553/08, que aprovou o CPC nº 04); : NE 7.10, 19	X		
3.26	Ativo Intangível (analisar se o registro contábil dos ativos intangíveis, incluindo o goodwill foi realizado pelo seu custo de aquisição, conforme as disposições da Deliberação CVM nº 553/08, que aprovou o CPC nº 04); : NE 7.10, 19	X		
3.27	Ativo Intangível (analisar se todos os ativos contabilizados no intangível sofreram o teste de "impairment" requerido pela Deliberação CVM nº 527/08 (CPC nº 01), nos termos da Deliberação CVM nº 553/08, que aprovou o CPC nº 04); : NE 7.7, 7.10, 19	X		
3.28	Ajuste a Valor Presente (conferir a divulgação em nota explicativa das informações exigidas pelo item 33 da Deliberação CVM nº 564/08, que aprovou o CPC nº 12); : NE 7.4	X		
3.29	Ajuste a Valor Presente (o ajuste a valor presente foi realizado para todos os ativos e passivos não circulantes recebíveis ou exigíveis, e também para os circulantes, se a diferença entre praticá-lo ou não for relevante para a avaliação da situação patrimonial ou de resultado, nos termos da Deliberação CVM nº 564/08, que aprovou o CPC nº 12); : NE 7.4	X		

3.30	Pagamento Baseado em Ações (o pagamento baseado em ações deverá seguir os preceitos de divulgação e de contabilização exigidos pela Deliberação CVM nº 562/08, que aprovou o CPC nº 10);		X	
3.31	A Demonstração de Fluxo de Caixa - DFC (Deverá ser elaborada e divulgada de acordo com a Deliberação CVM nº 547/08, que aprova o CPC nº 03);	X		
4	Outros (indicar os desvios):			
5	Comentários (indicar, quando for o caso, as providências cabíveis, tais como: aprimoramento, esclarecimentos, refazimento e republicação de DFs, etc):			



Documento assinado eletronicamente por **Josimar Malheiros de Souza Junior, Analista**, em 01/11/2023, às 14:51, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Nilza Maria Silva de Oliveira, Gerente**, em 01/11/2023, às 14:57, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1911731** e o código CRC **6280D9D5**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1911731** and the "Código CRC" **6280D9D5**.*



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 331/2023/CVM/SEP/GEA-1

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2023.

Ao Senhor

Guilherme Rosa Dias

Diretor de Relações com Investidores da

BRZ Empreendimentos e Construções S/A

Rua Padre Marinho, 37, 4º andar, sala 401

Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CEP 30140-040

Telefone: (31) 2537-8787

e-mail: guilherme.dias@brz.eng.br; ri@brz.eng.br

C/C: bbellotto@stoccheforbes.com.br

Assunto: Registro Inicial - Categoria “A” - Sem Emissão

Processo SUPER Nº 19957.012932/2023-29

Senhor Diretor,

1. Reportamo-nos à solicitação de registro inicial de emissor de valores mobiliários da BRZ Empreendimentos e Construções S/A, na Categoria “A”, cuja data de protocolo do último documento que completa a instrução do pedido de registro foi 06/10/2023, sem pedido de registro de oferta pública concomitante;

2. A propósito, determinamos que sejam atendidas as seguintes exigências:

3. Com relação ao Formulário de Referência de 2023:

a) Quadro 1.9: Corrigir o item “a”, informando que a companhia não a divulga informações ASG, em linha com o apresentado nos outros itens deste quadro;

- b) Quadro 2.1: Aprimorar o item “b”, deixando claro o padrão de financiamento de suas operações, por capital próprio e de terceiros, em linha com o item 10.2.2.a do Ofício Circular/Anual-2023-CVM/SEP;
- c) Quadro 2.7: (i) Corrigir os valores dos lucros apresentados em todos os exercícios, tendo em vista que devem ser informados os lucros individuais (e não os consolidados);
- d) Quadro 2.7: (ii) Corrigir os percentuais informados no subitem “a.ii” em todos os exercícios, tendo em vista a exigência acima;
- e) Quadro 2.7: (iii) Incluir as informações referentes à reserva legal destinada no exercício de 2020 (conforme o item “a”) nos subitens “a.i” e “a.ii”;
- f) Quadro 4.4: Aprimorar o quarto parágrafo, quantificando o que a companhia entende como “impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia”;
- g) Quadro 5.2: Apresentar o Relatório de comunicação de deficiências de controles internos de 31/12/2022, de forma a corroborar as informações apresentadas nos itens “d” e “e”;
- h) Quadro 5.3: Aprimorar o subitem “a.ii”, deixando claro, para o Comitê de Ética: a) se sua criação foi (ou não) formalmente aprovada (e de que forma, caso positivo); b) os órgãos do emissor a que se reporta; e c) se existem (ou não) mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes (descrevendo-os, caso positivo);
- i) Quadro 7.1: Caso a companhia divulgue sua Política de Indicação, ela deve incluir no item “a” os locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado;
- j) Quadro 7.3: (i) Corrigir as datas de eleição e posse da sra. Eduarda de Campos Tolentino como Diretora presidente da companhia, de 02/10/2023 para 22/09/2023, tendo em vista sua eleição (e tomada de posse) na RCA desta mesma data;
- k) Quadro 7.3: (ii) Identificar todos os administradores como “eleitos pelo controlador”;
- l) Quadro 7.4: Identificar todos os membros de comitês como “eleitos pelo controlador”;
- m) Quadro 8.3: Verificar o Valor máximo previsto no plano de remuneração em relação ao bônus para o exercício encerrado em 31/12/2021, uma vez que este é menor que o valor do bônus efetivamente reconhecido neste exercício social;

4. Com relação ao Formulário Cadastral de 2023:

- a) Elidir a data de início da situação do emissor (Fase Operacional), uma vez que é a mesma desde a constituição da companhia;
- b) Incluir as informações do escriturador de ações da companhia;
- c) Corrigir a data de atuação do DRI de 02/10/2023 para 22/09/2023, tendo em vista a sua posse como DRI ter ocorrido nesta data;

5. Outros Documentos:

- a) Apresentar a cópia do contrato mantido com instituição para execução de serviço de valores mobiliários escriturais, devidamente assinada;

6. Adicionalmente, a companhia deve observar a possibilidade de incluir na resposta a este ofício a apresentação do Formulário de informações trimestrais - ITR referente a 30/09/2023, tendo em vista que o limite para sua não-apresentação se encerrará em 14/11/2023, conforme o inciso XV, artigo 1º do Anexo A da Resolução CVM Nº 80/22. Caso o trâmite do processo ultrapasse esta data, o referido Formulário ITR passará a ser exigível e não será possível uma eventual concessão de registro sem este documento;

7. Informamos que o deferimento da solicitação de abertura de capital, ora em análise, depende do atendimento das exigências constantes deste ofício.

8. Esclarecemos que a documentação a ser encaminhada, em atendimento a este ofício, será examinada pela CVM, podendo ser objeto de futuras exigências.

9. Solicitamos, tão logo protocolizados os documentos objeto das exigências desta SEP, informar pelo e-mail abaixo.

10. Necessitando esclarecimentos adicionais, entrar em contato com Josimar Malheiros de Souza Jr., analista responsável pelo presente processo na SEP, através do e-mail josimar@cvm.gov.br.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Nilza Maria Silva de Oliveira, Gerente**, em 01/11/2023, às 14:58, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **1911783** e o código CRC **33AB574A**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://super.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **1911783** and the "Código CRC" **33AB574A**.*