



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ 04.065.053/0001-41 - NIRE 31300125602

EMPREENDIMENTOS

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 do 4T21

Vendas

➢ Crescimento de 5,5% no VGV bruto a/a.

Repasses

➢ Crescimento de 7,5% no volume de repasses do ano, totalizando R\$ 793 milhões em VGV e 4.002 unidades;

Receita Operacional Líquida

➢ **Recorde** da ROL em 2021, atingindo o valor de R\$ 716 milhões, representando um crescimento de 20% a/a.

Lançamentos

➢ Mais de 05 mil unidades lançadas no ano, 12% superior ao mesmo período anterior.
➢ Aumento de 14,8% no preço médio por unidade;

Produção

➢ Mais de 8.200 unidades em produção, representando uma alta de 9,4% a/a.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



R\$ 716
milhões de **Receita Operacional Líquida**



4.308
Unidades vendidas líquidas no ano

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.

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.

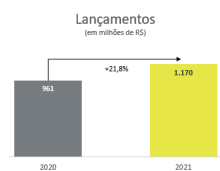
Dando continuidade à nossa política de valorização do capital humano e treinamento dos nossos colaboradores, no ano de 2021 iniciamos o projeto da Universidade BRZ. Este novo ambiente é voltado à gestão do conhecimento e promoção da capacitação de forma continuada. O Objetivo desta plataforma é ser mais 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%	7,8%	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%	34,6%	224	195	14,8%
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	5	4	4	13,9%	16,9%	4	4	8,4%
Minas Gerais (% de unidades)	0%	0%	22%	0,0 p.p.	-22,0 p.p.	15%	22,3%	-7,7 p.p.
São Paulo (% de unidades)	0%	100%	60%	-100,0 p.p.	-60,0 p.p.	50%	59,6%	-9,3 p.p.
Rio de Janeiro (% de unidades)	100%	0%	18%	100,0 p.p.	82,0 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.



	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.

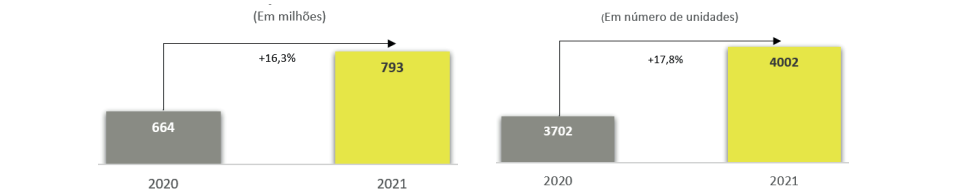
Vendas líquidas

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%
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	4.391	-1,9%

Repasses

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. Contribuíram 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.



	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%

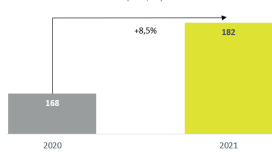


EMPREENHIMENTOS

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.

Preço Médio por m²



	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

Custo Financeiro alocado ao CIV

(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%	-2,8 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 debêntures. 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%

Resultado financeiro

(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.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS, PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de Reais)

	Notas	Consolidado		Controladora		Notas	Consolidado		Controladora		
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020		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 - circulante	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 - longo prazo	10	27.025	318	27.025	318						
Clientes por incorporação de imóveis - não circulante	12	78.397	68.348	37.157	51.673						
Estoques - Não circulante	13	7.255	10.730	7.255	10.415						
Ativo fiscal diferido		2.037	1.333	2.037	1.333						
Outros ativos - não circulante		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						
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 - circulante	20	42.809	30.664	113	8.855						
Imóveis a pagar - circulante	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 - circulante	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, deb											



EMPREENHIMENTOS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

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		
Lucro líquido por ação (em R\$)		3,14	7,02		
Básico e diluído					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	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.

DEMONSTRAÇÕES DE VALOR ADICIONADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	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. DEPRECIÇÃO 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.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	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. DEPRECIÇÃO 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.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas					
	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total	Participações de não controladores	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2020	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)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	15.000	179.419	-	194.419	(27.882)	166.537



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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 sumarizadas 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.

A 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: - 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 temporários; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

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

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

ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados 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 de curto prazo 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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de 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
Benefetorias		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 revisados 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 revisados 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.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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 contabilizar 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.

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.

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
Total	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	PRE	19/11/2024	7.750.420	(775)	ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRE	10/04/2025	1.167.669	(148)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRE	11/04/2025	7.003.948	(887)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRE	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
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)
Ajuste a valor presente - ativo		(2.093)	(610)	(590)
		180.304	147.665	68.873
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária		701	3.998	701
		181.005	151.663	69.574
Circulante		102.608	83.315	32.417
Não circulante		78.397	68.348	37.157
		181.005	151.663	69.574

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
	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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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
Total	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 no valor recuperável

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionados 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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Circulante	288.769	161.695	42.246	93.897
Não circulante	7.255	10.730	7.255	10.415
Total	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).

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				31.12.2020				31.12.2021			
		Aportes	Dividendos/Amortizações	Equivalência Patrimonial		Aportes	Dividendos/Amortizações	Equivalência Patrimonial		Aportes	Dividendos/Amortizações	Equivalência Patrimonial	
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 Dálias 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			

	Participação	Balanco Patrimonial				Demonstração de Resultado			
		Ativo		Passivo		Resultado		Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receita	Resultado	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 Petúncias	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		Transferências	Baixas	31.12.2020		Transferências	Baixas	31.12.2021	
			Adições				Adições				Adições	
Custo												
Benefitorias		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												
Benefitorias		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)								



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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	31.12.2021
Saldo Inicial	2.608	4.777
Adições (Baixas) a ativos de Dir. Uso	(815)	1.926
Depreciação (Baixas de depreciação)	92	(2.662)
Ajuste Remensuração	-	(1.433)
Saldo Ativo de Arrendamento	1.885	2.608
Passivo de arrendamento (b)	1.885	2.608

	Consolidado	Controladora
	31.12.2021	31.12.2021
Adoção inicial	2.819	4.982
Adições a passivos de Arrend.	1.862	1.733
AVP a Apropriar	61	397
Amortização de arrendamentos a pagar	(2.798)	(2.860)
Ajuste Remensuração	-	(1.433)
Saldo do Passivo de Arrendamento	1.944	2.819
Vencimento das prestações	1.944	2.819
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:
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)	-	-	-	-
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	31.12.2021
Saldo inicial	314.991	156.672
Captações	524.763	339.619
Encargos financeiros provisionados	45.663	20.290
Custo na captação de recursos	(7.884)	(1.444)
Pagamento de principal	(317.412)	(182.917)
Pagamento de encargos financeiros	(24.964)	(17.229)
Saldo final	535.157	314.991

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

	Nota	Consolidado	Controladora
		31.12.2021	31.12.2020
Custos com Encargos Financeiros	28	8.540	13.585
Despesas Financeiras	29	35.243	4.727
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	13	1.880	1.978
Total de alocação dos encargos financeiros		45.663	20.290

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 caucionados 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
Empréstimos e financiamentos e debêntures - financiamento à produção - Caixa e equivalentes de caixa + imóveis a pagar	< 0,40
Patrimônio Líquido	
Clientes por incorporação de imóveis + receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar	> 1,60 ou < 0,00
Empréstimos - Caixa e equivalentes de caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar	

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 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	31.12.2021
Fornecedores nacionais	58.395	29.414
Custos provisionados por serviços prestados (a)	3.202	8.924
Total de fornecedores	61.597	38.338
Circulante	61.597	32.456
Não circulante	-	5.882
Total	61.597	38.338

(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	31.12.2021
Adiantamento por recebimentos	124	278
Adiantamentos por permutas	42.685	30.386
Total Adiantamento de clientes	42.809	30.664

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 represent



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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.

22 | OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	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

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:

	Reversões / Pagamentos		Reversões / Saldo Final	
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2021
Consolidado				
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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Total de Ações	87	13	50	3
Natureza				
Cíveis	87	13	50	3
Trabalhistas	129	124	111	111
Tributárias	8	3	1	1
Total	224	140	162	115

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

Lucro básico e diluído por ação:

	Controladora	
	01.01.2021 a 31.12.2021	01.01.2020 a 31.12.2020
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 OCPIC 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 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	
	31.12.2021	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)	(28.570)	(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 vincendas 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.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

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	
	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	355.353	193.656	229.609	165.604
- 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	2.194	-	2.194	-
- 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.

	Consolidado					
	31.12.2021	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						
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	-	-	

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 consolidada, 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 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". 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 nº 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 nº 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.

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	Varição 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
							2.270
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
							(9.364)
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
							(21.033)

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 107.240-0

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 nº 2, 7.1 e 27, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas 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 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 esse 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,

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

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.
- Concluímos 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 conseqüências 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-25P015199/O-6
Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6AB8-9959-507E-8861> 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: 6AB8-9959-507E-8861



Hash do Documento

nM2l2dy74gJaGaF6iz46zco/0mNMklg7dsodLQsObVA=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/04/2022 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 29/04/2022 23:48 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

