



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ 04.065.053/0001-41 - NIRE 31300125602

EMPREENDIMENTOS

Belo Horizonte, 12 de maio de 2022 – BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“companhia” ou “BRZ”), incorporadora atuante na região sudeste do Brasil, focada em habitações populares, divulga resultados financeiros e operacionais auditados do 4º trimestre do exercício de 2022 (4T22).

Destaques do 4T22

Vendas

› Crescimento de 7,5% no VGV quando comparado ao 3T22.

Receita Operacional Líquida

› **Recorde** de ROL em 2022, atingindo o valor de R\$ 869 milhões, representando um crescimento de 21,3 a/a.

Lançamentos

› Mais de 1.200 unidades lançadas, representando um aumento de 65,7% quando comparado ao 3T22;

Produção

› 1.860 unidades concluídas, representando um aumento de 26,0% quando comparado ao 3T22.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 foi um período de muitos desafios e também de significativas evoluções operacionais, mesmo em um momento no qual o mercado sofre volatilidade nos preços dos insumos devido à forte pressão inflacionária que vivemos nesse período (INCC +9,40% em 12 meses) e devido à instabilidade política no país. Mesmo diante desse cenário, a companhia lançou 8 empreendimentos, totalizando 2.778 unidades, assinou a demanda mínima em 8 empreendimentos e entregou 12 empreendimentos, somando 3.836 unidades em 2022. A companhia atingiu o recorde no volume de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas, reforçando a resiliência do time comercial.



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

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



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

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

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



PORTAL MONTANHAS DE SALERNO

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

Este é primeiro lançamento imobiliário do Brasil a ocorrer no metaverso, em parceria com a Housi, empresa que oferece moradia sob demanda para moradores que desejam um aluguel flexível e 100% online, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.



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

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

INDICADORES OPERACIONAIS

Lançamentos

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

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

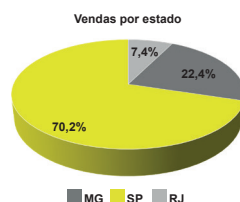
| | 4T22 | 3T22 | 4T21 | Var. 4T22 x 3T22 | Var. 4T22 x 4T21 | 2022 | 2021 | Var. 2022 x 2021 |
|--|-------|------|------|------------------|------------------|-------|-------|------------------|
| VGV (em R\$ milhões) | 277 | 196 | 51 | 41,0% | 438,1% | 632 | 1.170 | -46,0% |
| Número de Unidades |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

Lançamentos – por mês

| | Mar/22 | Jun/22 | Jul/22 | Ago/22 | Out/22 | Nov/22 | Dez/22 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS | | | | | | | |
| PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA | | | | | | | |
| PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS | | | | | | | |
| PORTAL RECANTO DAS ROSAS | | | | | | | |
| PORTAL MONTANHAS DE SALERNO | | | | | | | |
| PORTAL JARDIM DE GILLY | | | | | | | |
| PORTAL BEGONIAS DO CAMPO | | | | | | | |
| Portal Vila da Serra | | | | | | | |

Vendas brutas

No ano de 2022 registramos o número de 4.859 unidades brutas vendidas, com R\$ 936 milhões em VGV, registrando um aumento de 21,7% a/a e 40,48% t/t. Houve um grande aumento na velocidade de vendas do ano, registrando uma alta de 0,5 p.p. comparando com o ano anterior. Mesmo com todos os desafios impostos pela instabilidade política no país, aumentamos nossa presença no mercado do interior paulista. Intensificamos nossa atuação no segmento de SBPE, adequação às faixas superiores do Programa Casa Verde e Amarela. Seguimos investindo na plataforma online de vendas, garantindo assim a manutenção dos resultados da Companhia.



| | 4T22 | 3T22 | 4T21 | Var. 4T22 x 3T22 | Var. 4T22 x 4T21 | 2022 | 2021 | Var. 2022 x 2021 |
|-------------------------|-------|-------|-------|------------------|------------------|-------|-------|------------------|
| Vendas (em R\$ milhões) | 279 | 260 | 198 | 7,5% | 40,8% | 936 | 770 | 21,7% |
| Número de Unidades | 1.432 | 1.342 | 973 | 6,7% | 47,2% | 4.859 | 3.964 | 22,6% |
| MG | 22,4% | 17,1% | 18,8% | 5,3 p.p | 3,6 p.p | 17,9% | 21,3% | -0,2 p.p |
| SP | 70,2% | 75,0% | 66,6% | -4,9 p.p | 3,6 p.p | 73,8% | 63,7% | 10,1 p.p |
| RJ | 7,4% | 7,8% | 14,6% | -0,4 p.p | -7,2 p.p | 8,3% | 14,9% | -0,4 p.p |
| VSO - vendas brutas | 39,4% | 49,6% | 19,7% | -10,3 p.p | 19,7 p.p | 71,8% | 48,1% | 23,7 p.p |
| VSO - vendas líquidas | 35,9% | 44,9% | 16,1% | -9,0 p.p | 19,8 p.p | 65,3% | 43,1% | 22,2 p.p |

Vendas líquidas

O ano de 2022 foi o ano em que a Companhia atingiu o número recorde de vendas líquidas, atingindo o número de 4.415 unidades comercializadas. No período tivemos uma grande redução no volume de distratos que variou -30,2% a/a, e, em relação ao VGV -20,6% t/t. Tivemos R\$ 255 milhões em VGV líquido vendido no trimestre e R\$ 875 milhões em VGV líquido vendido no ano, apresentando um aumento de 26,4% a/a.

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

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

Repasses

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

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

Demandas mínimas assinadas

| | Abr/22 | Set/22 | Nov/22 | Dez/22 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS | | | | |
| PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA | | | | |
| PORTAL RECANTO DAS ROSAS | | | | |
| PORTAL PARQUE DE SEVELHA | | | | |
| PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS | | | | |
| PORTAL VILA DAS FLORES | | | | |
| PORTAL JARDIM DE GILLY | | | | |
| PORTAL MONTANHAS DE SALERNO | | | | |

Produção

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

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

Empreendimentos entregues

| | Jan/22 | Mar/22 | Jul/22 | Ago/22 | Set/22 | Out/22 | Nov/22 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS | | | | | | | |
| PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS | | | | | | | |
| PORTAL RECANTO DAS ALPINAS | | | | | | | |
| PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS | | | | | | | |
| PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS | | | | | | | |
| PORTAL MIRANTE DA COLINA | | | | | | | |
| PORTAL VILA JARDIM | | | | | | | |
| PORTAL VILA DAS ANDORINHAS | | | | | | | |



EMPREENHIMENTOS

Landbank

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

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

Indicadores financeiros

Desempenho financeiro

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

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

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

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

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

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

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

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

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

Resultado Financeiro

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

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

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

EBITDA

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

Lucro Líquido

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

Agregação – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
CEF – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.
Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.
Landbank – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.
SEC – Superintendência Executiva Corporativa
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.
Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
VGV – Valor Geral de Vendas.
VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS, PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de Reais)

| Notas | Consolidado | | | Controladora | | |
|---|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 |
| | | Reapresentado | Reapresentado | Reapresentado | Reapresentado | Reapresentado |
| ATIVO CIRCULANTE | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 10 | 163.681 | 303.563 | 254.298 | 118.373 | 177.698 |
| Títulos e valores mobiliários | 11 | 86.658 | 94.752 | 43.511 | 10.869 | 43.170 |
| Clientes por incorporação de imóveis - circulante | 13 | 120.132 | 108.465 | 88.507 | 23.679 | 31.716 |
| Estoques | 14 | 107.635 | 226.840 | 137.791 | 4.627 | 15.609 |
| Créditos com partes relacionadas | 15.2 | 39.887 | 33.602 | 32.290 | - | - |
| Tributos a recuperar | | 5.256 | 4.614 | 2.191 | 3.230 | 4.191 |
| Despesas antecipadas | | 6.371 | 11.949 | 9.090 | 146 | 4.519 |
| Adiantamento de dividendos | 29 | 13.085 | 5.416 | - | 13.085 | 5.416 |
| Outros ativos | | 2.619 | 2.352 | 2.542 | 2.460 | 2.107 |
| Total do ativo circulante | | 545.324 | 791.553 | 570.220 | 176.469 | 284.426 |
| NÃO CIRCULANTE | | | | | | |
| Títulos e valores mobiliários - longo prazo | 11 | 160.125 | 27.025 | 318 | 160.125 | 27.025 |
| Clientes por incorporação de imóveis - não circulante | 13 | 93.111 | 78.397 | 68.348 | 22.848 | 37.157 |
| Estoques - Não circulante | 14 | 11.555 | 3.373 | 10.195 | 11.555 | 3.373 |
| Ativo Fiscal Diferido | 26 | 4.365 | 2.037 | 1.333 | 4.365 | 2.037 |
| Outros créditos a receber | 16 | 56.362 | - | - | 56.362 | - |
| Outros ativos - não circulante | | 4.133 | 1.848 | 1.315 | 1.247 | 1.319 |
| Total do realizável a longo prazo | | 329.651 | 112.680 | 81.509 | 256.502 | 70.911 |
| Investimentos em controladas | 17 | - | - | - | 236.543 | 191.920 |
| Imobilizado | 18 | 12.496 | 16.473 | 19.546 | 11.874 | 15.324 |
| Intangível | 19 | 10.590 | 7.221 | 1.172 | 10.590 | 7.221 |
| Total do ativo não circulante | | 352.737 | 136.374 | 102.227 | 515.509 | 285.376 |
| TOTAL DO ATIVO | | 898.061 | 927.927 | 672.447 | 691.978 | 569.802 |
| PASSIVO CIRCULANTE | | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos | 20 | 204.228 | 347.043 | 239.786 | - | 103.724 |
| Fornecedores | 21 | 21.612 | 32.971 | 28.899 | 736 | 10.464 |
| Adiantamento de clientes - circulante | 22 | 18.687 | 42.807 | 30.462 | 273 | 113 |
| Imóveis a pagar - circulante | 23 | 52.857 | 54.361 | 29.466 | 3.707 | 12.111 |
| Obrigações sociais e trabalhistas | 24 | 10.433 | 9.826 | 8.580 | 3.908 | 4.868 |
| Passivo fiscal corrente | 25 | 5.350 | 3.635 | 3.856 | 251 | 504 |
| Débitos com partes relacionadas | 15.2 | - | - | - | 159.367 | 47.264 |
| Provisão para garantias - circulante | 28 | 3.891 | 3.719 | 8.815 | 1.086 | 2.087 |
| Dividendos propostos | 29 | - | - | 15.222 | - | 15.222 |
| Total do passivo circulante | | 317.058 | 494.362 | 365.086 | 169.328 | 181.135 |
| NÃO CIRCULANTE | | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos - | 20 | 290.539 | 188.114 | 75.206 | 290.496 | 188.114 |
| Instrumentos Financeiros Derivativos | 12 | 3.673 | 2.194 | - | 3.673 | 2.194 |
| Imóveis a pagar - não circulante | 23 | 24.938 | 8.562 | 24.660 | 15.242 | - |
| Passivo fiscal diferido | 26 | 14.623 | 11.701 | 8.306 | 2.433 | 2.580 |
| Provisão para riscos | 27 | 7.985 | 6.036 | 4.502 | 5.861 | 5.228 |
| Provisão para garantias - não circulante | 28 | 7.567 | 5.430 | 2.929 | - | 1.277 |
| Total do passivo não circulante | | 349.325 | 222.037 | 115.603 | 317.705 | 199.393 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 29 | | | | | |
| Capital social | | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 |
| Reserva de Lucros | | 189.945 | 174.274 | 155.338 | 189.945 | 174.274 |
| Total do patrimônio líquido | | 204.945 | 189.274 | 170.338 | 204.945 | 189.274 |
| Participações não controladoras | | 26.733 | 22.254 | 21.420 | - | - |
| Total do patrimônio líquido | | 231.678 | 21 | | | |



EMPREENDIMENTOS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

| Notas | Consolidado | | Controladora | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| | 01.01.2022 a 31.12.2022 | 01.01.2021 a 31.12.2021 | 01.01.2022 a 31.12.2022 | 01.01.2021 a 31.12.2021 | |
| | | Reapresentado | | Reapresentado | |
| Receita operacional líquida | 30 | 869.092 | 716.330 | 12.848 | 161.570 |
| Custo imóveis vendidos | 31 | (663.638) | (545.701) | (20.074) | (137.114) |
| Lucro bruto | | 205.454 | 170.629 | (7.226) | 24.456 |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 31 | (55.444) | (44.569) | (29.627) | (27.924) |
| Despesas comerciais | 31 | (77.012) | (60.727) | (14.861) | (35.614) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 17 | - | - | 100.189 | 94.320 |
| Perda estimada na realização de créditos | 13 | (7.969) | (8.562) | (5.722) | (6.680) |
| Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas | | (13.248) | (6.217) | (11.843) | (6.102) |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | | 51.781 | 50.554 | 30.910 | 42.456 |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | |
| Despesas financeiras | 32 | (50.609) | (46.319) | (42.219) | (43.555) |
| Receitas financeiras | 32 | 41.721 | 36.407 | 30.648 | 29.133 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | 42.893 | 40.642 | 19.339 | 28.034 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente | 33 | (18.126) | (15.950) | 962 | (4.145) |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido | 33 | 607 | 976 | 594 | 945 |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | | 25.374 | 25.668 | 20.895 | 24.834 |
| Lucro atribuível a: | | | | | |
| Sócios controladores | | 20.895 | 24.834 | | |
| Sócios não controladores | | 4.479 | 834 | | |
| Lucro líquido por ação (em R\$) | | 1,39 | 1,66 | | |
| Básico e diluído | | 1,39 | 1,66 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

| | Consolidado | | Controladora | |
|---|-------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| | | Reapresentado | | Reapresentado |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | 42.893 | 40.642 | 19.339 |
| Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais: | | | | |
| Depreciação e amortização | | 5.069 | 9.935 | 4.199 |
| Valor residual do imobilizado / intangível | | 1.753 | 3.104 | 2.063 |
| Resultados de equivalência patrimonial | | - | - | (100.189) |
| Resultado financeiro | | 76.511 | 45.394 | 38.938 |
| Constituição (Reversão) de provisão para garantias, líquidas | | 5.951 | 3.340 | (9) |
| Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas | | 7.969 | 8.562 | 5.722 |
| Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos | | 1.479 | 2.194 | 1.479 |
| Ajuste a valor presente | | 4.488 | 1.311 | (591) |
| Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas | | 1.949 | 1.535 | 633 |
| Lucro líquido ajustado do período | | 148.062 | 116.017 | (28.416) |
| (Aumento) redução dos ativos operacionais: | | | | |
| (Aumento) redução de Clientes por incorporação de imóveis | | (39.725) | (39.880) | 17.215 |
| (Aumento) redução de Estoques | | 112.376 | (80.347) | 2.809 |
| (Aumento) redução de Outros ativos | | (53.979) | (5.626) | 5.053 |
| Aumento (redução) dos passivos operacionais: | | | | |
| Aumento (redução) de Fornecedores | | (11.359) | 4.072 | (9.728) |
| Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas | | 607 | 1.246 | (960) |
| Aumento (redução) de Obrigações fiscais | | (2.706) | - | 11.332 |
| Aumento (redução) de Adiantamento de clientes | | (24.120) | 12.345 | 160 |
| Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas | | (6.285) | (1.312) | 112.103 |
| Aumento (redução) de Imóveis a pagar | | 15.759 | 8.797 | 6.838 |
| Aumento (redução) de Outros passivos | | (3.642) | (5.936) | (2.269) |
| Juros pagos | | (92.122) | (24.964) | (39.971) |
| Impostos pagos | | (12.504) | (12.504) | (12.504) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | | 30.362 | (28.092) | 61.662 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS | | | | |
| Aquisição de ativo imobilizado e intangível | | (6.213) | (16.015) | (6.181) |
| Aportes em investimentos em controladas | | - | - | (18.693) |
| Amortizações/dividendos recebidos de controladas | | - | - | 17.897 |
| Aumento de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação | | (125.006) | (77.948) | (100.799) |
| Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos | | (131.219) | (93.963) | (107.776) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | |
| Novos Empréstimos | | 341.344 | 515.268 | 89.055 |
| Pagamento de empréstimos | | (367.476) | (317.412) | (89.373) |
| Lucros distribuídos | | (12.893) | (26.536) | (12.893) |
| Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos | | (39.025) | 171.320 | (13.211) |
| AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | (139.882) | 49.265 | (59.325) |
| Composto por: | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro | | 303.563 | 254.298 | 177.698 |
| Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro | | 163.681 | 303.563 | 118.373 |
| AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | (139.882) | 49.265 | (59.325) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

1 | CONTEXTO OPERACIONAL

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. ("BRZ" "Companhia" ou "Grupo") é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela (CVA) do Governo Federal, composto seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264 mil, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, se destacando pelo seu forte crescimento ao longo dos últimos anos.

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

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

2 | BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

3 | MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO

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

4 | USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS

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

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

Este documento foi assinado digitalmente por Ruy Adriano Borges Muniz.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4862-1B94-91AC-1A8F.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

| | Consolidado | | Controladora | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| | 01.01.2022 a 31.12.2022 | 01.01.2021 a 31.12.2021 | 01.01.2022 a 31.12.2022 | 01.01.2021 a 31.12.2021 | |
| | | Reapresentado | | Reapresentado | |
| Lucro líquido do período | | 25.374 | 25.668 | 20.895 | 24.834 |
| Outros componentes do resultado abrangente | | - | - | - | - |
| TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO | | 25.374 | 25.668 | 20.895 | 24.834 |
| Resultado abrangente atribuível a: | | | | | |
| Sócios controladores | | 20.895 | 24.834 | | |
| Sócios não controladores | | 4.479 | 834 | | |
| | | 25.374 | 25.668 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

| | Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas | | | | Participações de não controladores | |
|---|---|-------------------|-------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
| | Capital Social | Reserva de Lucros | Lucros Acumulados | Total | Total | Total |
| Saldos em 01 de janeiro de 2021 - reapresentado | 15.000 | 155.338 | - | 170.338 | 21.420 | 191.758 |
| Lucro líquido do período | - | - | 24.834 | 24.834 | 834 | 25.668 |
| Destinação do lucro: | | | | | | |
| Dividendos mínimos obrigatórios | - | - | (5.898) | (5.898) | - | (5.898) |
| Retenção de lucros | - | 18.936 | (18.936) | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 - reapresentado | 15.000 | 174.274 | - | 189.274 | 22.254 | 211.528 |
| Saldos em 01 de janeiro de 2022 | 15.000 | 174.274 | - | 189.274 | 22.254 | 211.528 |
| Lucro líquido do período | - | - | 20.895 | 20.895 | 4.479 | 25.374 |
| Destinação do lucro: | | | | | | |
| Dividendos mínimos obrigatórios | - | - | (5.224) | (5.224) | - | (5.224) |
| Retenção de lucros | - | 15.671 | (15.671) | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 15.000 | 189.945 | - | 204.945 | 26.733 | 231.678 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

| | Consolidado | | Controladora | |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| | | Reapresentado | | Reapresentado |
| 1. RECEITAS | 889.825 | 740.120 | 13.893 | 171.241 |
| 1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços | 887.352 | 732.260 | 12.880 | 166.036 |
| 1.2. Outras receitas | 10.442 | 16.422 | 6.735 | 11.885 |
| 1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição) | (7.969) | (8.562) | (5.722) | (6.680) |
| 2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | (655.535) | (509.687) | (35.817) | (126.025) |
| 2.1. Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos | (397.540) | (279.087) | - | (26.852) |
| 2.2. Serviços de terceiros e outros | (205.453) | (210.968) | (32.666) | (84.815) |
| 2.4. Outras | (52.542) | (19.632) | (3.151) | (14.358) |
| 3. VALOR ADICIONADO BRUTO (1+2) | 234.290 | 230.433 | (21.924) | 45.216 |
| 4. DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO | (5.069) | (9.935) | (4.199) | (9.507) |
| 5. VALOR ADICIONADO LÍQUIDO (3+4) | 229.221 | 220.498 | (26.123) | 35.709 |
| 6. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | 32.125 | 20.010 | 124.704 | 111.568 |
| 6.1. Resultado de equivalência patrimonial | - | - | 100.189 | 94.320 |
| 6.2. Receitas de aplicações financeiras | 32.125 | 20.010 | 24.515 | 17.248 |
| 7. VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR | 261.346 | 240.508 | 98.581 | 147.277 |
| 8. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO | (261.346) | (240.508) | (98.581) | (147.277) |
| 8.1 PESSOAL | (74.115) | (81.343) | (28.154) | (48.604) |
| 8.1.1 Remuneração direta | (52.609) | (59.686) | (22.214) | (38.973) |
| 8.1.2 Benefícios | (16.878) | (17.442) | (3.950) | (7.053) |
| 8.1.3 FGTS | (4.628) | (4.215) | (1.990) | (2.578) |
| 8.2 IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES | (51.754) | (55.441) | (7.091) | (19.708) |
| 8.2.1 Federais | (49.420) | (43.206) | (4.780) | (15.657) |
| 8.2.3 Municipais | (2.334) | (12.235) | (2.311) | (4.051) |
| 8.3 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS | (110.103) | (78.056) | (42.441) | (54.131) |
| 8.3.1 Aluguéis | (32.416) | (26.860) | (3.065) | (9.478) |
| 8.3.2 Juros | (77.687) | (51.196) | (39.376) | (44.653) |
| 8.4 REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO | (25.374) | (25.668) | (20.895) | (24.834) |
| 8.4.1 Lucros distribuídos | (5.224) | (5.898) | (5.224) | (5.898) |
| 8.4.2 Lucros retidos | (20.150) | (19.770) | (15.671) | (35.942) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

6.4 Transações eliminadas na consolidação

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

7 | PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

7.1. Reconhecimento da receita:

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

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

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

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

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

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

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

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

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

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

7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

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

7.4. Ajuste a valor presente.

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e

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

(ii) Classificação e mensuração subsequente

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

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

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

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

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

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

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

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

O Grupo realiza avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:
• As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;

- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração do Grupo;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

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

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

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

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

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
 - Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
 - O pré-pagamento e a prorrogação do prazo;
 - Os termos que limitam o acesso do Grupo à fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).
- O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

(iii) Baixa

Ativos financeiros

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

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

Passivos financeiros

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

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

(iv) Compensação

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

7.7. Redução ao valor recuperável

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

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

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

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

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Ativos financeiros com problemas de recuperação

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

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

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

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

Baixa

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

(ii) Ativos não financeiros

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

7.8. Estoques

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

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

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

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

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

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

Ativos financeiros com problemas de recuperação

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

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

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

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

Baixa

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

(ii) Ativos não financeiros

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

7.9. Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

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

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

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados aos 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 revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

7.10. Ativos intangíveis

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

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

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

Gastos subsequentes

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

Amortização

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

7.11. Provisões

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

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

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

7.12. Tributações

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

Como arrendatário

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

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos 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 juro implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

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

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

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

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero. O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "empréstimos e financiamentos" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

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

7.16. ICP22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (IFRIC 23 - UNCERTAINTY OVER INCOME Tax Treatments):

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

7.17. Adiantamentos por recebimentos

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

7.18. Adiantamentos por permutas

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

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

8 | NORMAS EMITIDAS, MAS AINDA NÃO VIGENTES

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

8.1 IFRS 17 - Contratos de seguro

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

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

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

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

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

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

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

9 | REAPRESENTAÇÃO DOS VALORES CORRESPONDENTES

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

9.1. Caixa e Equivalentes de Caixa vs. TVM

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

9.2. Adiantamento a fornecedores e imóveis em construção

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

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

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

9.3. Outros ativos

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

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

9.4. RET

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

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

9.5. Participação de acionistas minoritários

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

As alterações, na data de abertura (1º de janeiro de 2021), foram de R\$49.302 na rubrica "Participação de Não Controladores" (Patrimônio Líquido) no consolidado, R\$32.290 e R\$6.356 em "Créditos e Débitos com partes relacionadas" (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$7.130 e R\$14.138 em "Créditos e Débitos com partes relacionadas" (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente. Já para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os efeitos foram de R\$47.057 na rubrica "Participação de Não Controladores" (Patrimônio Líquido), R\$33.602 e R\$4.440 em "Créditos e Débitos com partes relacionadas" (Ativo e Passivo) no consolidado, respectivamente, e R\$24.312 e R\$47.264 em "Créditos e Débitos com partes relacionadas" (Ativo e Passivo) na controladora, respectivamente.

9.6. Ajustes residuais

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

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

9.7. Reflexos dos ajustes

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

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

9.8. Impactos

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

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

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

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

| DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE | | 31/12/2021 | | | | | |
|---------------------------------------|--|-------------|----------------|------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|
| Em milhares de reais | | Consolidado | | | Controladora | | |
| Nota | Conforme apresentado anteriormente | Ajustes | Reapresentação | Conforme apresentado anteriormente | Ajustes | Reapresentação | |
| | Lucro líquido do período | | 47.704 | (22.036) | 25.668 | 47.136 | (22.302) |
| | Outros componentes do resultado abrangente | | - | - | - | - | - |
| | TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO PERÍODO | | 47.704 | (22.036) | 25.668 | 47.136 | (22.302) |

| DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA | | 31/12/2021 | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------|----------------|------------------------------------|--------------|----------------|----------|
| Em milhares de reais | | Consolidado | | | Controladora | | |
| Nota | Conforme apresentado anteriormente | Ajustes | Reapresentação | Conforme apresentado anteriormente | Ajustes | Reapresentação | |
| | FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | | | |
| | Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | 63.103 | (22.461) | 40.642 | 50.661 | (22.627) |
| | Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pelas atividades operacionais: | | | | | | |
| | Depreciação e amortização | | 9.935 | - | 9.935 | 9.507 | - |
| | Valor residual do imobilizado / intangível | | 3.104 | - | 3.104 | 2.8 | |

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

11 | TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

| | Consolidado | | | Controladora | | |
|---|----------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 |
| | Reapresentado | | | | | |
| Certificado de Operações estruturadas (c) | 85.062 | - | - | 85.062 | - | - |
| Aplicações em Debêntures (b) | 43.682 | - | 318 | 43.682 | - | 318 |
| Aplicações em Letras Financeiras | 23.575 | 19.730 | - | 23.575 | 19.730 | - |
| Aplicações em Fundos de Investimento (a) | 10.918 | 16.004 | 16.459 | 10.918 | 16.004 | 16.459 |
| Aplicações em Títulos Públicos | 7.757 | 34.461 | 27.052 | 7.757 | 34.461 | 27.052 |
| Outros títulos e valores mobiliários (d) | 75.789 | 51.582 | - | - | - | - |
| Total | 246.783 | 121.777 | 43.829 | 170.994 | 70.195 | 43.829 |
| Circulante | 86.658 | 94.752 | 43.511 | 10.869 | 43.170 | 43.511 |
| Não circulante | 160.125 | 27.025 | 318 | 160.125 | 27.025 | 318 |
| Total | 246.783 | 121.777 | 43.829 | 170.994 | 70.195 | 43.829 |

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

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

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

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

11.1. Aging List

| Aging List - Controladora e Consolidado | Reapresentado | | | | |
|---|---------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Até 3 meses | De 3 meses a 1 ano | De 1 a 5 anos | Acima de 5 anos | Total |
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Certificado de Operações estruturadas | - | - | 85.062 | - | 85.062 |
| Aplicações em Debêntures | - | - | 1.340 | 42.342 | 43.682 |
| Aplicações em Letras Financeiras | - | - | 9.791 | 13.784 | 23.575 |
| Aplicações em Fundos de Investimento | 10.869 | - | 49 | - | 10.918 |
| Aplicações em Títulos Públicos | - | - | 7.757 | - | 7.757 |
| Outros títulos e valores mobiliários | 75.789 | - | - | - | 75.789 |
| Total | 86.658 | - | 103.999 | 56.126 | 246.783 |

12 | INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

| Tipo | Ativo | Objeto | Data | Vencimento | Qtde/Volume | Observação | | |
|------|--------------|------------|-----------|----------------|----------------|------------|------------|------------|
| | | | | | | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 |
| SWAP | PRÉ | 19/11/2024 | 7.750.420 | (1.286) | (775) | - | - | - |
| SWAP | PRÉ | 10/04/2025 | 1.167.669 | (236) | (148) | - | - | - |
| SWAP | PRÉ | 11/04/2025 | 7.003.948 | (1.419) | (887) | - | - | - |
| SWAP | PRÉ | 25/02/2027 | 3.000.000 | (732) | (384) | - | - | - |
| | Total | | | (3.673) | (2.194) | | | |

13 | CLIENTES POR INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS

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

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

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

13.1. Aging List

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

| A vencer | Consolidado | | | Controladora | | |
|------------------------|----------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 01.01.2021 |
| | Reapresentado | | | | | |
| Até 90 dias | 53.430 | 49.183 | 72.411 | 3.062 | 3.747 | 49.432 |
| de 91 a 180 dias | 16.582 | 14.141 | 10.025 | 3.102 | 4.345 | 8.064 |
| de 181 a 270 dias | 12.483 | 12.316 | 8.933 | 2.638 | 3.882 | 7.453 |
| de 271 a 360 dias | 13.152 | 10.995 | 8.137 | 2.636 | 3.811 | 6.699 |
| Acima de 360 dias | 91.543 | 79.537 | 49.987 | 15.183 | 37.389 | 41.154 |
| Total a vencer | 187.190 | 166.172 | 149.493 | 26.621 | 53.174 | 112.802 |
| | Vencidos | | | | | |
| Até 30 dias | 2.820 | 3.100 | 975 | 917 | 1.121 | 758 |
| de 31 a 60 dias | 2.026 | 1.264 | 1.297 | 645 | 496 | 1.130 |
| de 61 a 90 dias | 1.425 | 708 | 340 | 630 | 392 | 190 |
| de 91 a 120 dias | 1.436 | 665 | 353 | 639 | 385 | 193 |
| de 121 a 180 dias | 2.795 | 1.296 | 619 | 1.099 | 853 | 315 |
| Acima de 180 dias | 15.022 | 7.630 | 4.198 | 7.040 | 3.353 | 1.250 |
| Total vencido | 25.524 | 14.663 | 7.782 | 10.970 | 6.600 | 3.836 |
| Total a receber | 212.714 | 180.835 | 157.275 | 37.591 | 59.774 | 116.638 |

13.2. Fluxo de recebimentos

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

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

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

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

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

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

14 | ESTOQUES

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

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

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

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

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

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

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

15 | PARTES RELACIONADAS

15.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

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

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

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

15.2. Outras transações com partes relacionadas

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

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

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

(b) Conta corrente com empreendimentos

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

16 | OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

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

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

As Sociedades de Propósito Específico ("SPE") vendidas não possuíam projetos em desenvolvimento em desenvolvimento na data da venda.

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

| Empreendimento | Part. (%) | 31.12.2020 | | Dividendos/Amortizações | | Equivalência Patrimonial | | 31.12.2021 | | Controladora | Taxa anual | 31.12.2020 | | Transfe-rências | | 31.12.2021 | | Transfe-rências | | 31.12.2022 | |
|-------------------------------------|-----------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|--------------------------|---------------|------------|--------|---|------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------|--------|
| | | Reapresentado | Aportes | Reapresentado | Reapresentado | Reapresentado | Reapresentado | Adições | Baixas | | | Adições | Baixas | Adições | Baixas | Adições | Baixas | Adições | Baixas | Adições | Baixas |
| PORTAL VALE DAS NASCENTES | 100% | 502 | 306 | - | - | 3.178 | 3.986 | 502 | 306 | Benfeitorias | 20% | 875 | - | - | 875 | 215 | - | - | (1) | 1.089 | |
| PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS | 100% | 3.307 | 1.564 | - | - | 6.518 | 11.389 | 3.307 | 1.564 | Máquinas e equipamentos | 10% | 1.421 | 138 | - | 1.559 | 48 | - | - | (1) | 1.606 | |
| PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS | 100% | 846 | 770 | - | - | 2.364 | 3.980 | 846 | 770 | Móveis e utensílios | 10% | 1.079 | 428 | - | 1.507 | 126 | - | - | (1) | 1.632 | |
| PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS | 100% | (159) | 239 | - | - | 7.890 | 7.970 | (159) | 239 | Veículos | 20% | 363 | - | - | 363 | - | - | - | (2) | 361 | |
| PORTAL MIRANTE DA LAGOA | 100% | 2.097 | 112 | - | - | 1.526 | 3.735 | 2.097 | 112 | Computadores | 20% | 1.965 | 233 | - | 2.198 | 42 | - | - | (2) | 2.238 | |
| PORTAL VILA DAS FLORES | 100% | - | - | (79) | - | - | (79) | - | - | Estande de vendas e Apartamento modelo | 33% | 12.008 | 1.502 | 4.325 | 17.835 | 58 | 2.100 | (517) | - | 19.476 | |
| PORTAL VILA JARDIM | 100% | (675) | 457 | (354) | - | 3.588 | 2.559 | (675) | 457 | Aeronave | 10% | 2.409 | - | - | 2.409 | - | - | - | (1.300) | 1.109 | |
| PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS | 100% | 457 | 316 | - | - | 2.001 | 2.774 | 457 | 316 | Direito de uso Arrendamentos (12.1) | 10% | 5.249 | 3.401 | (5.235) | 3.415 | - | - | - | (1.339) | 2.076 | |
| PORTAL RECANTO DAS PEONIAS | 100% | 1.055 | 602 | - | - | 8.780 | 10.437 | 1.055 | 602 | Estandes em construção | - | 2.818 | 2.043 | (4.325) | 536 | 1.576 | (2.100) | - | 12 | | |
| PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS | 100% | 453 | - | (180) | - | 1.640 | 1.913 | 453 | - | Total custo | - | 28.187 | 7.745 | - (5.235) | 30.697 | 2.065 | - (3.163) | - | 29.599 | | |
| PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS | 100% | 613 | 1.681 | - | - | 11.574 | 13.868 | 613 | 1.681 | Depreciação acumulada | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| PORTAL VALE DAS ESMERALDAS | 100% | (208) | - | (4) | - | 2.692 | 2.480 | (208) | - | Benfeitorias | 20% | (291) | (169) | - | (460) | (144) | - | - | (604) | | |
| PORTAL VILA DAS ANDORINHAS | 100% | - | 111 | - | - | 2.787 | 2.898 | - | 111 | Máquinas e equipamentos | 10% | (246) | (139) | - | (385) | (147) | - | - | (532) | | |
| PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS | 100% | - | 35 | - | - | (57) | (22) | - | 35 | Móveis e utensílios | 10% | (230) | (141) | - | (371) | (159) | - | - | (530) | | |
| PORTAL CAMINHOS DE CORDOBA | 100% | (172) | 204 | - | - | (258) | (226) | (172) | 204 | Veículos | 20% | (236) | (66) | - | (302) | (56) | - | - | (358) | | |
| PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS | 100% | - | - | (3) | - | 2.564 | 2.561 | - | - | Computadores | 20% | (595) | (400) | - | (995) | (420) | - | - | (1.415) | | |
| PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS | 100% | - | - | (8) | - | 9 | 1 | - | - | Estande de vendas e Apartamento modelo | 33% | (4.678) | (5.379) | - | (10.034) | (1.924) | - | - | (11.958) | | |
| PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS | 100% | - | - | (40) | - | 40 | - | - | - | Aeronave | 10% | (426) | (241) | - | (667) | (112) | - | - | 263 | | |
| PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS | 100% | - | - | (43) | - | 43 | - | - | - | Direito de uso Arrendamentos (12.1) | - | (2.640) | (1.909) | - | (2.390) | (2.159) | (490) | - | 837 | | |
| PORTAL JARDIM DAS GARDÊNIAS | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Total depreciação acumulada | - | (9.342) | (8.444) | - 2.413 | (15.373) | (3.452) | - 1.100 | - | (17.725) | | |
| PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR | 100% | - | - | (64) | - | 5.099 | 5.035 | - | - | TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO | - | 18.845 | (699) | - (2.822) | 15.324 | (1.387) | - (2.063) | - | 11.874 | | |
| PORTAL PARQUE DE SEVILHA | 100% | - | - | - | - | 533 | 533 | - | - | Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01. | | | | | | | | | | | |
| PORTAL VILA DOS FLAMINGOS | 100% | - | - | (15) | - | 3.824 | 3.809 | - | - | 18.1. Direito de uso de Arrendamentos | | | | | | | | | | | |
| PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS | 100% | - | 444 | - | - | 3.663 | 4.107 | - | - | Direito de uso | | | | | | | | | | | |
| PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA. | 100% | - | 189 | - | - | 3.947 | 4.136 | - | - | Saldo Inicial | | | | | | | | | | | |
| PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA. | 100% | - | 87 | - | - | 3.766 | 3.853 | - | - | Adições (Baixas) | | | | | | | | | | | |
| PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA. | 100% | - | 434 | - | - | 2.485 | 2.919 | - | - | (Depreciação) Baixa de Depreciação | | | | | | | | | | | |
| PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA. | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Saldo Ativo de Arrendamento | | | | | | | | | | | |
| PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Passivo de arrendamento (b) | | | | | | | | | | | |
| PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Saldo Inicial | | | | | | | | | | | |
| SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS | 0% | - | - | - | - | - | - | - | - | Adições (Baixas) | | | | | | | | | | | |
| SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS | 0% | - | - | - | - | - | - | - | - | (Depreciação) Baixa de Depreciação | | | | | | | | | | | |
| PORTAL RECANTO DAS ROSAS | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Saldo Ativo de Arrendamento | | | | | | | | | | | |
| PORTAL JARDINS DE GILLY | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Passivo de arrendamento (b) | | | | | | | | | | | |
| PORTAL MONTANHAS DE SALERNO | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Saldo Inicial | | | | | | | | | | | |
| PORTAL BEGÔNIAS DO CAMPO | 100% | - | - | - | - | - | - | - | - | Adições (Baixas) | | | | | | | | | | | |
| Total | | 87.460 | 11.058 | (918) | 94.320 | 191.920 | | | | | | | | | | | | | | | |

| Balanco Patrimonial | | Demonstração de Resultado | |
|---------------------|---------|---------------------------|-----------|
| Ativo | Passivo | Resultado | Resultado |
| | | | |

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

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

20.3. Garantias

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

| | Consolidado | | | | |
|------------------|----------------|--------------------------|---------------|------------|----------------|
| | Debêntures | Financiamento à produção | Empréstimos | Leasing | Total |
| Quirografia | 202.663 | 203.716 | 87.832 | 556 | 494.767 |
| Total (*) | 202.663 | 203.716 | 87.832 | 556 | 494.767 |

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

20.4. Obrigações contratuais

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

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

- a) "Caixa" corresponde a todo o recurso financeiro aplicado pela BRZ. É composto pelas rubricas "Caixa e equivalentes de caixa" e "Títulos e valores mobiliários" circulante e não circulante.
- b) Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- c) Imóveis a pagar correspondem ao somatório da conta "Imóveis a pagar" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquiridos por meio de permuta, se houver.
- d) Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- e) Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações financeiras.
- f) Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- g) Imóveis a comercializar correspondem ao valor apresentado na rubrica de "Estoques" da Nota Explicativa 14.
- h) Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

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

21 | FORNECEDORES

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

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

22 | ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

23 | IMÓVEIS A PAGAR

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

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

24 | OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

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

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

25 | PASSIVO FISCAL CORRENTE

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

26 | PASSIVOS E (ATIVOS) DIFERIDOS

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

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

27 | PROVISÃO PARA RISCOS

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

| | 31.12.2020 | | Reversões / Pagamentos | | 31.12.2021 | | Reversões / Pagamentos | | Saldo Final 31.12.2022 | |
|---------------------|---------------|--------------|------------------------|--------------|---------------|----------------|------------------------|---------|------------------------|---------|
| | Reapresentado | Adições | Reapresentado | Adições | Reapresentado | Adições | Reapresentado | Adições | Reapresentado | Adições |
| Consolidado | | | | | | | | | | |
| Cíveis | 25 | 130 | (16) | 139 | 371 | (35) | 475 | | | |
| Trabalhistas | 552 | 1.021 | (82) | 1.491 | 791 | (580) | 1.702 | | | |
| Tributárias | 3.925 | 481 | - | 4.406 | 1.802 | (400) | 5.808 | | | |
| Total | 4.502 | 1.632 | (98) | 6.036 | 2.964 | (1.015) | 7.985 | | | |
| Controladora | | | | | | | | | | |
| Cíveis | 25 | 85 | (16) | 94 | 301 | (55) | 340 | | | |
| Trabalhistas | 378 | 893 | (62) | 1.209 | 283 | (4) | 1.488 | | | |
| Tributárias | 3.925 | - | - | 3.925 | 524 | (416) | 4.033 | | | |
| Total | 4.328 | 978 | (78) | 5.228 | 1.108 | (475) | 5.861 | | | |

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2021: R\$1.325). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

28 | PROVISÃO PARA GARANTIAS

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

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

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

| | Consolidado | | Controladora | |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Saldo inicial | 9.149 | 11.741 | 3.364 | 7.544 |
| Provisões | 6.570 | 4.795 | 158 | 964 |
| Reversões | (619) | (1.455) | (167) | (965) |
| Pagamentos | (3.642) | (5.932) | (2.269) | (4.179) |
| Saldo final | 11.458 | 9.149 | 1.086 | 3.364 |

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

29 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO

29.1. Capital Social

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

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

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

29.2. Reserva de Lucros

Reserva Legal

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

Retenção de lucros

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

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

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

29.3. Resultado por ação

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

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

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

29.4. Dividendos

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

30 | RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

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

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

32 | RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

33 | IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

(*) Aliquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12. O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

34 | INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região. Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22. Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

35 | GERENCIAMENTO DO CAPITAL, DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

35.1. Gerenciamento de capital

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

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

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

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

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

Categoria dos instrumentos financeiros

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

35.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

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

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

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

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

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

ii. Risco de crédito

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

iii. Risco de liquidez

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

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

Exposição ao risco de liquidez

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

| | Consolidado | | | | |
|-----------------------------------|--------------|------------------|------------|----------|----------|
| | 31.12.2022 | 2 meses ou menos | 2-12 meses | 1-2 anos | 2-5 anos |
| Fluxo de caixa contratuais | Total | | | | |
| Empréstimos bancários | 494.767 | 203.648 | 512 | 103.544 | 187.063 |
| Fornecedores | 21.612 | 21.612 | - | - | - |
| Imóveis a pagar | 77.795 | 8.805 | 44.052 | 6.276 | 18.662 |
| 31.12.2022 | Total | | | | |
| Empréstimos bancários | 290.496 | - | - | 103.805 | 186.691 |
| Fornecedores | 736 | 736 | - | - | - |
| Imóveis a pagar | 18.949 | 618 | 3.089 | 3.783 | 11.459 |

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

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

iv. Risco de mercado

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

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI ("Certificado de Depósito Interbancário"), IPCA ("Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo"), INCC ("Índice Nacional de Custo de Construção") e IGP-M ("Índice Geral de Preços de Mercado").

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

| | Fatores de Risco | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|----------------|
| | CDI | IGP-M | INCC | IPCA |
| Ativos expostos | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 25.910 | - | - | 44.477 |
| Títulos e valores mobiliários | - | - | - | 43.283 |
| Clientes por incorporação de imóveis | - | 36.657 | 94.829 | - |
| Total | 25.910 | 36.657 | 94.829 | 87.760 |
| Passivo exposto | | | | |
| Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos | 85.050 | - | - | 198.016 |
| Total | 85.050 | - | - | 198.016 |

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

Cenário I: Provável

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

Cenário II: Pessimista (25%)

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

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

Cenário III: Otimista (25%)

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

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

Cenário IV: Pessimista (50%)

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

| | Fatores de Risco | | | |
|--|------------------|---------------|---------------|------------------|
| | CDI | IGP-M | INCC | IPCA |
| Cenário IV: Pessimista (50%) | | | | |
| Ativo Exposto | 25.910 | 36.657 | 94.829 | 87.760 |
| Passivo Exposto | (85.050) | - | - | (198.016) |
| Ativo (Passivo) Exposto | (59.140) | 36.657 | 94.829 | (110.256) |
| Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2022 | 13,65% | 5,45% | 9,40% | 5,79% |
| Taxa anual estimada 2023 | 19,08% | 5,66% | 7,65% | 9,39% |
| Varição entre taxas para cada cenário | 5,43% | 0,21% | -1 | |

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Reconhecimento de receita

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2, 7.1 e 30, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ênfase - Reapresentação dos valores correspondentes

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

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

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

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2, 7.1 e 30, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos**Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

ERNST & YOUNG
Audidores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O
Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4862-1B94-91AC-1A8F> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4862-1B94-91AC-1A8F



Hash do Documento

LjOvuJk/LVJ2YZSbUquNMEpNapxO9eSKuMLPZp7p29k=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/08/2023 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 02/08/2023 22:23 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

