



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

CNPJ 04.065.053/0001-41 - NIRE 31300125602

EMPREENDIMENTOS

Belo Horizonte, 12 de junho de 2025

A BRZ Empreendimentos e Construções S.A. comunica a **divulgação de resultado do 4º trimestre de 2024 (4T24)**, em comparação com o trimestre anterior (3T24) e mesmo período de 2023 (4T23), assim como o acumulado do ano de 2024, em comparação com o ano de 2023.

Destaques do 4T24

Receita Líquida

Total de 2024

R\$ **1.052** M

Receita líq. 4T24: R\$ 246M

Entregas de Chaves 2024

3.419 UND

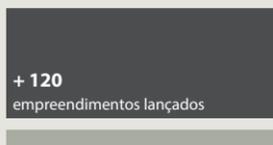
Entregas 4T24: 848 und.

Lucro Líquido de 2024

R\$ **114** MM

Margem Líquida 2024: 10,8%

Credibilidade muda tudo



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2024 foi marcado por avanços significativos na história da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., consolidando nossa posição como **uma das principais incorporadoras do mercado**. Com uma estratégia pautada na **eficiência operacional**, na **expansão geográfica** e no compromisso com a **sustentabilidade**, atingimos resultados expressivos que reafirmam nossa solidez e capacidade de **crecimento sustentável**.

Dentre os principais marcos do ano, destacamos a conquista de uma Receita Líquida superior a **R\$ 1 bilhão**, um feito inédito na história da Companhia. Esse desempenho foi acompanhado de uma significativa recuperação da **Margem Líquida**, que atingiu **10,8%**, indicando uma retomada aos patamares observados antes da pandemia. Além disso, a **Margem EBITDA Ajustada** evoluiu de **5,9 p.p.** em relação à 2023, sendo de **14,5%** em 2024, demonstrando a eficiência das iniciativas implementadas para a otimização dos resultados.

No aspecto de expansão territorial, ingressamos em dois novos municípios de Minas Gerais, **Lavras** e **Nova Serrana**, ampliando nossa presença para **29 cidades**. Essa estratégia reforça nosso compromisso em atender regiões com alto potencial de crescimento e demanda habitacional.

As conquistas institucionais também foram notáveis. Entregamos as chaves do nosso **100º empreendimento**, um marco histórico que representa a materialização do nosso compromisso com a qualidade e a satisfação dos nossos clientes. Alcançamos o **reconhecimento do mercado** por meio de prêmios como o **Women on Board**, reafirmando nosso compromisso com a **diversidade**, o **Reclame Aqui 2024**, como referência em atendimento e **relação com os clientes**, e o **Ademi-RJ**, por nossa dedicação à **inovação, sustentabilidade e qualidade de vida**.

A **eficiência financeira** da BRZ também foi evidenciada pela geração de caixa operacional e pela manutenção de uma estrutura de capital equilibrada, com baixa alavancagem e foco na sustentabilidade dos resultados. Nosso **ROE elevado** demonstra a capacidade da Companhia em gerar retornos consistentes sobre o patrimônio, reforçando o compromisso com a criação de valor para nossos acionistas. Além disso, realizamos a captação do nosso **terceiro CRI**, no valor de **R\$ 200 milhões**, fortalecendo ainda mais nossa estrutura de financiamento e garantindo suporte para a execução de nossa estratégia de **crecimento sustentável**.

Seguimos firmes na nossa agenda **ESG**, investindo em iniciativas que promovem **impacto positivo** na sociedade e no meio ambiente. O Instituto Dona Neném continua expandindo seus projetos sociais, culturais e educacionais, contribuindo para o desenvolvimento das comunidades onde atuamos. No pilar de sustentabilidade, mantemos o compromisso com boas práticas ambientais, com diversos empreendimentos certificados pelo **Selo Casa Azul+**, da Caixa Econômica Federal.

Nosso foco segue na execução disciplinada da estratégia, com crescimento sustentável e eficiência operacional, sempre buscando entregar **mais valor** para nossos **clientes, colaboradores, parceiros e acionistas**.

Agradecemos a todos que fazem parte dessa jornada e contribuem para a construção dessa história de sucesso.

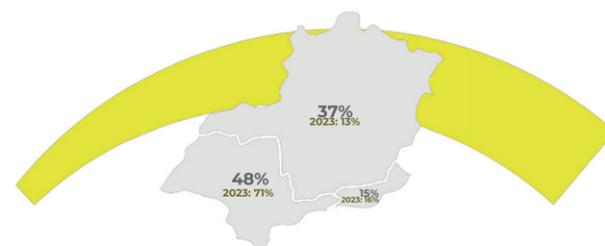
Eduarda Tolentino – CEO

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS | 4T23

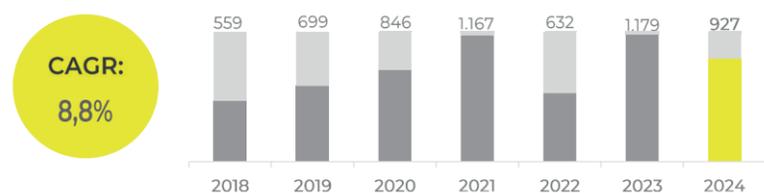
Principais Indicadores

Principais Indicadores	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	3T24 x 3T23	2024	2023	2024 x 2023
Lançamentos (em R\$ milhões)	99	396	130	-75,0%	-23,8%	927	1.179	-21,4%
Lançamentos (em unidades)	320	1.764	500	-81,9%	-36,0%	3.728	4.908	-24,0%
Lançamentos (nº empreendimentos)	1	5	2	-80,0%	-50,0%	11	17	-35,3%
Entregas de chaves (em R\$ milhões)	180	122	264	47,5%	-31,8%	672	930	-27,7%
Entregas de chaves (em unidades)	848	694	1.164	22,2%	-27,1%	3.419	4.720	-27,6%
Entregas de chaves (nº empreendimentos)	3	3	3	0,0%	0,0%	12	14	-14,3%
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	228	262	282	-13,0%	-19,1%	970	1.019	-4,8%
Vendas líquidas (em unidades)	893	1.010	1.200	-11,6%	-25,6%	3.875	4.716	-17,8%
VSO - vendas líquidas	31,5%	29,0%	47,3%	2,5 p.p.	-15,8 p.p.	66,6%	63,0%	3,6 p.p.
Repasso (em R\$ milhões)	213	220	249	-3,2%	-14,5%	879	826	6,4%
Repasso (em unidades)	834	870	1.083	-4,1%	-23,0%	3.564	4.107	-13,2%
R50 - Repasses líquidas	21,9%	23,3%	42,7%	-1,4 p.p.	-20,8 p.p.	54,4%	65,1%	-10,7 p.p.
Receita Líquida	246	294	248	-16,3%	-0,8%	1.052	752	39,9%
Lucro Bruto ajustado	67	113	66	-40,7%	1,5%	344	207	66,2%
Margem Bruta ajustada	27,2%	38,4%	26,6%	-11,2 p.p.	0,6 p.p.	32,7%	27,5%	5,2 p.p.
EBITDA Ajustado	27	61	33	-55,7%	-18,2%	153	65	135,4%
Margem EBITDA Ajustada	11,0%	20,7%	13,3%	-9,7 p.p.	-2,3 p.p.	14,5%	8,6%	5,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	30	44	10	-31,8%	200,0%	114	2	5600,0%
Margem Líquida	12,2%	15,0%	4,0%	-2,8 p.p.	8,2 p.p.	10,8%	0,3%	10,5 p.p.
Geração de Caixa Operacional	(18)	14	25	228,6%	172,0%	63	103	-38,8%
Caixa bruto¹	593	602	436	-1,5%	36,0%	593	436	36,0%
Dívida bruta	650	640	488	1,6%	33,2%	650	488	33,2%
Dívida Líquida	57	38	52	50,0%	9,6%	57	52	9,6%
Dívida Líquida / PL	0,21	0,14	0,26	50,0%	19,2%	0,21	0,26	-19,2%
ROE (%)	11,2%	16,2%	4,9%	-5,0 p.p.	6,2 p.p.	42,4%	1,0%	41,4 p.p.

Distribuição geográfica dos lançamentos (%) - 2024



Evolução histórica dos lançamentos (R\$MM)

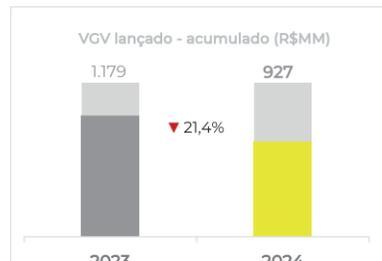
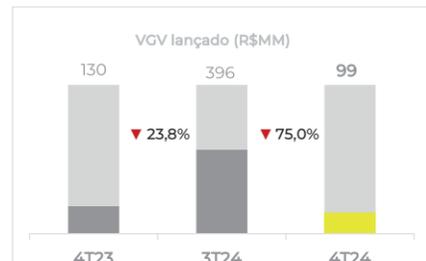


No 4T24, foram lançados **R\$99 milhões em VGV, 75,0% inferior** em comparação com o 3T24, quando foram lançados **R\$396 milhões** e 23,8% inferior ao 4T23, que registrou **R\$130 milhões**. O VGV lançado em 4T24 é representado por **320 unidades**, número **81,9% inferior** em relação ao 3T24, quando foram lançadas **1.764 unidades**, e **36,0% inferior** ao 4T23, com **500 unidades** lançadas. No acumulado de 2024, o total de lançamentos atingiu um VGV de **R\$927 milhões, 21,4% inferior** em comparação ao ano de 2023 com um total de lançamentos de **R\$1.179 milhões**.

A **distribuição geográfica** reflete a **estratégia** da Companhia, lançando em regiões onde mantém um **forte posicionamento**, além de explorar regiões com **relevante potencial de agregar valor sustentável** à BRZ. A evolução anual histórica dos lançamentos apresentou uma **taxa de crescimento** anual composta ("CAGR") de **8,8%** nos últimos anos.

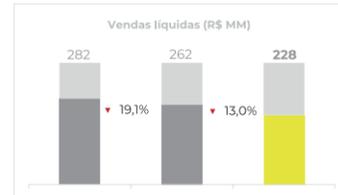
Lançamentos

Lançamentos	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
VGV lançado (em R\$ milhões)	99	396	130	-75%	-23,8%	927	1.179	-21,4%
Unidades lançadas	320	1.764	500	-81,9%	-36,0%	3.728	4.908	-24,0%
Minas Gerais (% de unidades)	0%	38%	12%	-38,0 p.p.	-12,0 p.p.	37%	13%	24 p.p.
São Paulo (% de unidades)	0%	62%	66%	-62,0 p.p.	-66,0 p.p.	48%	71%	-23 p.p.
Rio de Janeiro (% de unidades)	100%	0%	22%	100,0 p.p.	78,0 p.p.	15%	16%	-1 p.p.
Número de Empreendimentos lançados	1	5	2	-80,0%	-50,0%	11	17	-35,3%
Preço Médio por Unidade lançada (em R\$ milhões)	309	224	260	37,9%	18,8%	249	240	3,8%



Vendas contratadas

Vendas Contratadas	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
Vendas brutas (R\$ milhões)	255	292	297	-12,7%	-14,1%	1.086	1.094	-0,7%
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	228	262	282	-13,0%	-19,1%	970	1.019	-4,8%
Vendas brutas (unidades)	996	1.148	1.273	-13,2%	-21,8%	4.384	5.083	-13,8%
Vendas líquidas (Unidades)	893	1.010	1.200	-11,6%	-25,6%	3.875	4.716	-17,8%
Minas Gerais (% de unidades)	21%	25%	20%	-4,0 p.p.	1,0 p.p.	23%	17%	6,0 p.p.
São Paulo (% de unidades)	61%	59%	62%	2,0 p.p.	-1,0 p.p.	62%	69%	-7,0 p.p.
Rio de Janeiro (% de unidades)	18%	16%	18%	2,0 p.p.	0,0 p.p.	15%	14%	1,0 p.p.
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	255	259	235	-1,5%	8,5%	250	216	15,7%
VSO - vendas brutas	35,2%	33,0%	50,1%	2,2 p.p.	-14,9 p.p.	75,3%	66,2%	9,1 p.p.
VSO - vendas líquidas	31,5%	29,0%	47,3%	2,5 p.p.	-15,8 p.p.	66,6%	63,0%	3,6 p.p.

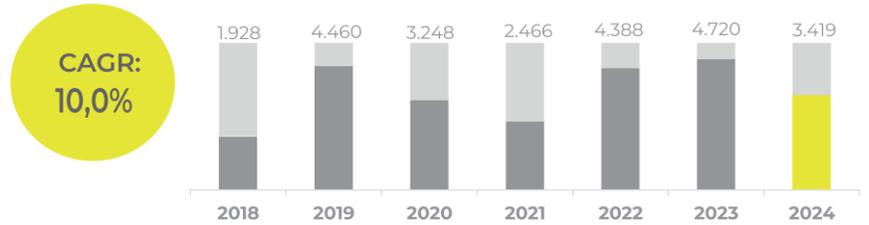




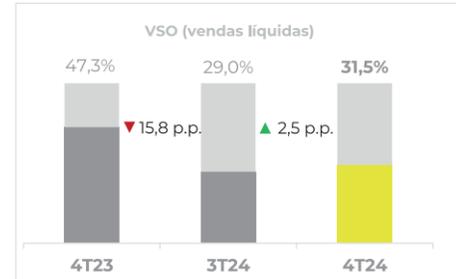
EMPREENDIMENTOS

No 4T24, foram vendidos **R\$228 milhões, 13,0% inferior** em comparação com o 3T24, quando foram vendidos **R\$262 milhões, e 19,1% inferior ao 4T23** que registrou **R\$282 milhões**. As vendas líquidas no 4T24 são representadas por **893 unidades**, número **11,6% inferior** em relação ao 3T24, quando foram vendidas **1.010 unidades**, e **25,6% inferior ao 4T23**, com **1.200 unidades** vendidas. No ano de 2024, o volume vendido foi de **R\$970 milhões, 4,8% inferior** em comparação a 2023, que registrou **R\$1.019 Milhões**.

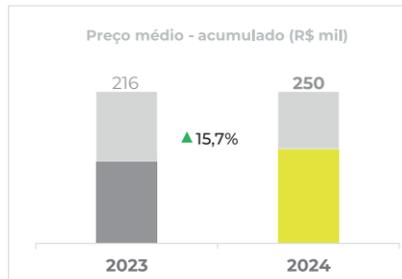
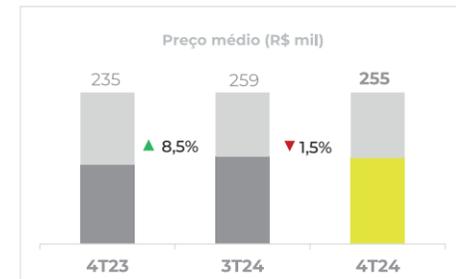
Entregas de chaves anuais (em unidades)



No 4T24, foram entregues **848 unidades, 22,2% inferior** em comparação com o 3T24, quando foram entregues **694 unidades** e **27,1% superior às 1.164 unidades** entregues no 4T23. No período de 2024, foram entregues **3.419 unidades, 27,6% inferior** em comparação com 2023, quando foram entregues **4.720 unidades**.



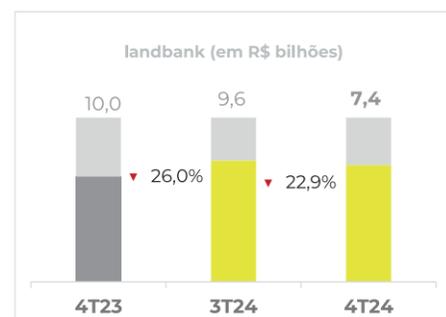
A **VSO (vendas sobre oferta)** em relação às vendas líquidas, no 4T24, foi de **31,5%, 2,5 p.p. superior** à VSO registrada no 3T24 de **29,0%** e **15,8 p.p. inferior** à registrada no 4T23 de **47,3%**. Nos 2024, a VSO de vendas líquidas atingiu **66,6%, 3,6 p.p. superior** à VSO registrada no ano de 2023 (**63,0%**).



O preço médio do 4T24 foi de **R\$255 mil**, apresentando um **queda de 1,5%** em relação aos **R\$259 mil no 3T24**. Em relação ao 4T23 que registrou **R\$235 mil**, o preço médio foi **8,5% superior**. No acumulado de 2024, o preço médio por unidade foi de **R\$250 mil**, representando um **aumento de 15,7%** em relação ao ano de 2023, quando foi registrado o preço médio de **R\$216 mil**.

Landbank

Landbank	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
Landbank (em R\$ bilhões)	7,4	9,6	10,0	-22,9%	-26,0%	7,4	10,0	-26,0%
Número de Unidades	31.698	49.799	42.741	-36,3%	-25,8%	31.698	42.741	-25,8%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	233	193	234	20,7%	-0,4%	233	234	-0,4%



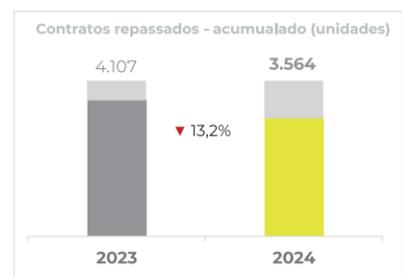
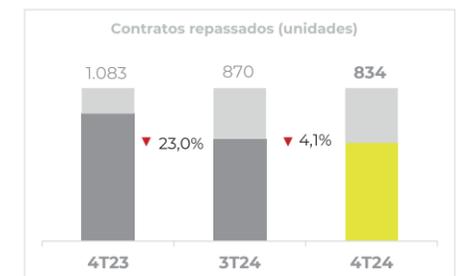
A posição de Landbank da Companhia no 4T24 é de **R\$7,4 bilhões, 22,9% inferior** em comparação com o 3T24, em que o landbank era de **R\$9,6 Bilhões, 26,0% superior** ao 4T23 com **R\$10,0 Bilhões** registrados. O landbank no 4T24 é representado por **31.698 unidades**, com o preço médio de **R\$233 mil**.



A evolução anual histórica das vendas líquidas apresentou uma **taxa de crescimento anual composta ("CAGR") de 9,2%** nos últimos anos.

Repasso

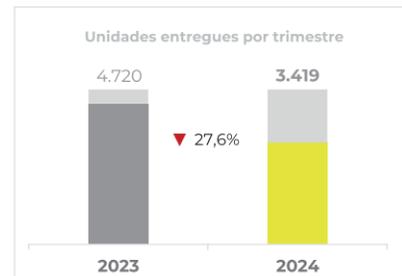
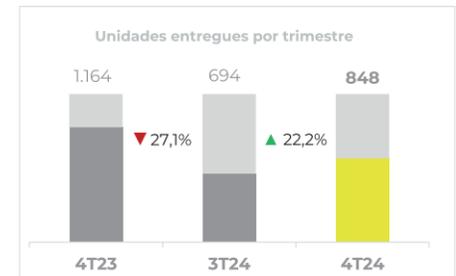
Repasses	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
VGv repassado (R\$ milhões)	213	220	249	-3,2%	-14,5%	879	826	6,4%
Contratos repassados	834	870	1.083	-4,1%	-23,0%	3.564	4.107	-13,2%
Repasses sobre vendas	93,4%	86,1%	90,3%	7,3 p.p.	3,1 p.p.	92,0%	87,1%	4,9 p.p.
RSO (repasses sobre oferta) do período	21,9%	23,3%	42,7%	-1,4 p.p.	-20,8 p.p.	54,4%	65,1%	-10,7 p.p.



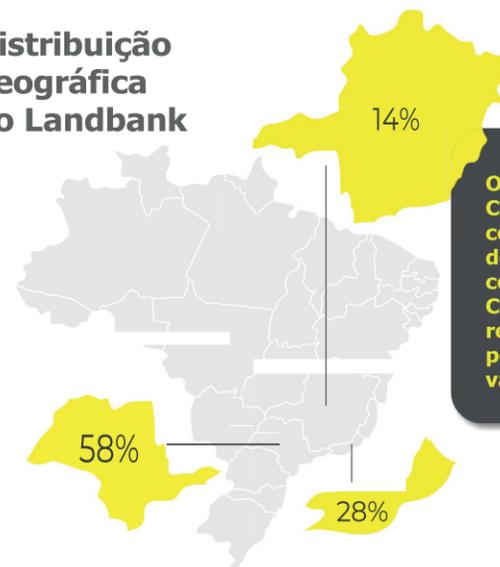
O **Volume de contratos** repassados à CEF no 4T24 foi de **834 unidades, 4,1% inferior** em comparação com o 3T24, quando foram repassadas **870 unidades**, e **23,0% inferior ao 4T23**, com **1.083 unidades** repassadas. No período do ano de 2024, o volume de contratos repassado à CEF foi de **3.564 unidades, 13,2% inferior** em relação ao ano de 2023 quando foram repassadas **4.107 unidades**. A taxa de crescimento anual composta ("CAGR") dos contratos repassados no comparativo histórico foi de **2,2%**. O **crescimento anual composto de 2,2%** entre 2018 e 2024 reflete nossa **estratégia de intensificar as vendas diretas** ao longo dos anos. Essa mudança **reduziu a dependência de intermediários, aumentou a eficiência e fortaleceu nossa relação com o cliente final**. Mesmo com um crescimento mais moderado em volume, **nosso modelo se mostrou mais sólido, rentável e resiliente ao longo do tempo**.

Empreendimentos entregues

Entregas	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
VGv entregue (R\$ milhões)	180	122	262	47,5%	-31,3%	672	930	-27,7%
Unidades entregues	848	694	1164	22,2%	-27,1%	3.419	4.720	-27,6%
Empreendimentos entregues	3	3	3	0,0%	0,0%	12	14	-14,3%



Distribuição geográfica do Landbank



O Landbank da Companhia está **concentrado no Estado de São Paulo**, em linha com a estratégia da Companhia de atuar em regiões com relevante potencial de agregar valor à marca BRZ.

Produção

Produção	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
Unidades em produção	12.822	13.350	9.522	-4,0%	34,7%	12.822	9.522	34,7%
por incorporação imobiliária	8.812	9.340	7.552	-5,7%	16,7%	8.812	7.552	16,7%
por prestação de serviços	4.010	4.010	1.970	0,0%	103,6%	4.010	1.970	103,6%
Empreendimentos em andamento	40	42	32	-4,8%	25,0%	40	32	25,0%
por incorporação imobiliária	27	29	26	-6,9%	3,8%	27	26	3,8%
por prestação de serviço	13	13	6	0,0%	116,7%	13	6	116,7%
Estoque (em unidades)	1.946	2.837	2.605	-31,4%	-25,3%	1.946	2.605	-25,3%
Estoque em andamento	1.944	2.799	2.603	-30,5%	-25,3%	1.944	2.603	-25,3%
Estoque acabado	2	38	2	-94,7%	0,0%	2	2	0,0%
Estoque (em VGv)	478	560	599	-14,6%	-20,2%	478	599	-20,2%
Estoque em andamento	478	552	599	-13,4%	-20,2%	478	599	-20,2%
Estoque acabado	0	8	0	-100,0%	0,0%	0	0	0,0%

No 4T24 a Companhia possui **12.822 unidades em produção, 4,0% inferior** em comparação com o 3T24, sendo **13.350 unidades em produção e 34,7% superior** correspondendo a **9.522 unidades em produção** registrados no 4T23. No ano de 2024, as unidades em produção foram **12.822 unidades, 34,7% superior** em comparação a 2023, com **9.522 unidades em produção**. Os empreendimentos em andamento no 4T24 são representados por **40 empreendimentos, número 4,8% inferior** em relação ao 3T24, quando estavam em andamento **42 empreendimentos, e 25,0% superior** ao 4T23 com **32 empreendimentos em andamento**.

Performance Financeira

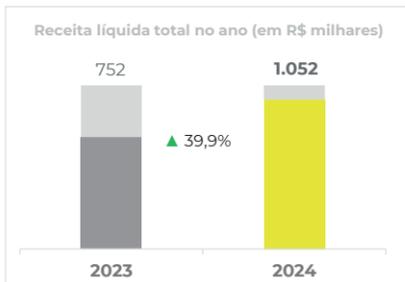
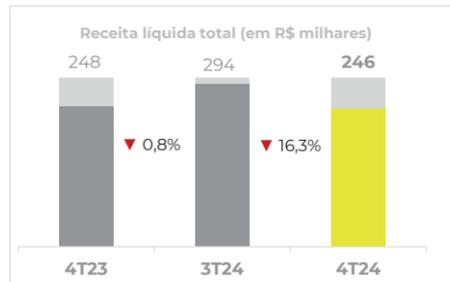
Valores expressos em milhões de reais	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
Receita Líquida	246	294	248	-16,3%	-0,8%	1.052	752	39,9%
Custo dos Imóveis vendidos	(183)	(185)	(187)	1,1%	2,1%	(724)	(557)	-30,0%
Custo Financeiro alocado ao CIV	4	4	5	0,0%	-20,0%	16	12	33,3%
Lucro Bruto Ajustado	67	113	66	-40,7%	1,5%	344	207	66,2%
%Margem Bruta ajustada	27,2%	38,4%	26,6%	-11,2 p.p.	0,6 p.p.	32,7%	27,5%	5,2 p.p.
Despesas comerciais	(29)	(30)	(28)	3,3%	-3,6%	(112)	(88)	-27,3%
Despesas comerciais / Receita líquida	-11,8%	-10,2%	-11,3%	-1,6 p.p.	-0,5 p.p.	-10,6%	-11,7%	1,1 p.p.
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas	-12,7%	-11,5%	-9,9%	-1,3 p.p.	-2,8 p.p.	-11,5%	-8,6%	-2,9 p.p.
Despesas gerais e administrativas	(20)	(17)	(19)	-17,6%	-5,3%	(70)	(49)	-42,9%
Despesas G&A / Receita líquida	-8,1%	-5,8%	-7,7%	-2,3 p.p.	-0,5 p.p.	-6,7%	-6,5%	-0,1 p.p.
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas	-8,8%	-6,5%	-6,7%	-2,3 p.p.	-2,0 p.p.	-7,2%	-4,8%	-2,4 p.p.
EBITDA ajustado	27	61	33	-55,7%	-18,2%	153	64	139,1%
Margem EBITDA ajustada	11,0%	20,7%	13,3%	-9,8 p.p.	-2,3 p.p.	14,5%	8,6%	5,9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	30	44	10	-31,8%	200,0%	114	2	5600,0%
% Margem Lucro Líquida	12,2%	15,0%	4,0%	-2,8 p.p.	8,2 p.p.	10,8%	0,3%	10,5 p.p.



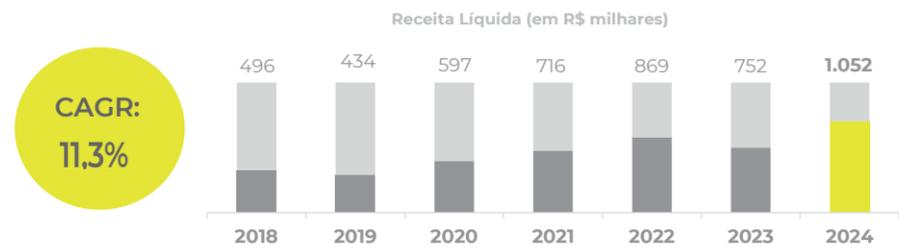
EMPREENDIMENTOS

Receita Líquida

Receita Líquida	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita de incorporação imobiliária	240	279	228	-14,0%	5,3%	1.009	720	40,1%
Receita por prestação de serviços de construção	6	15	20	-60,0%	-70,0%	43	32	34,4%
Receita líquida total	246	294	248	-16,3%	-0,8%	1.052	752	39,9%



A **Receita Líquida** da BRZ no 4T24, atingindo **R\$246 milhões**, reflete uma **redução de 16,3%** em relação ao 3T24 e de **0,8%** em comparação ao 4T23. No acumulado do ano de **2024**, a Receita Líquida totalizou **R\$1.052 milhões**, um **aumento expressivo de 39,9%** em comparação ao ano de **2023**, indicando um forte desempenho operacional e crescimento consistente da Companhia. O **aumento é decorrente do volume de empreendimentos lançados** no ano de **2023**, que, ao longo de **2024**, trazem o efeito na receita proveniente de vendas contratadas e produção, fator determinante no reconhecimento de receita, realizado pelo **percentual de avanço ("POC")**. Nos últimos anos, a BRZ apresentou um **crescimento anual médio da Receita Líquida em 11,3%**.



Margem Bruta

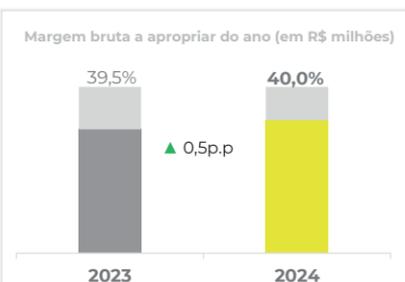
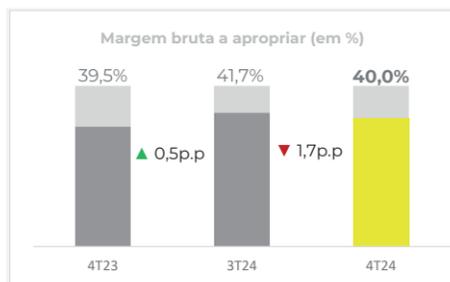
(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida	246	294	248	-16,3%	-0,8%	1.052	752	39,9%
Custo dos imóveis vendidos	(183)	(185)	(187)	1,1%	2,1%	(724)	(557)	-29,9%
Lucro Bruto	63	109	62	-42,2%	1,6%	328	195	68,2%
Margem Bruta	25,6%	37,1%	25,0%	-11,5 p.p.	0,6 p.p.	31,2%	25,9%	5,3 p.p.
Custo Financeiro alocado ao custo do imóvel vendido	4	4	5	0,0%	-20,0%	16	12	33,3%
Lucro Bruto Ajustado	67	113	66	-40,7%	1,5%	344	207	66,2%
Margem Bruta Ajustada (%)	27,2%	38,4%	26,6%	-11,2 p.p.	0,6 p.p.	32,7%	27,5%	5,2 p.p.

A **margem bruta ajustada** do 4T24 foi de **27,2%**, **11,2 p.p.** menor que a apresentada no 3T24, representada pela margem de **38,4%**, e **0,6 p.p. superior** quando comparada à margem bruta ajustada do 4T23, representada pela margem de **26,6%**. No ano de **2024** a margem bruta ajustada foi de **32,7%**, um aumento de **5,2 p.p.** em comparação à **2023** que resultou em uma margem de **27,5%**.

Resultado a apropriar de vendas contratadas:

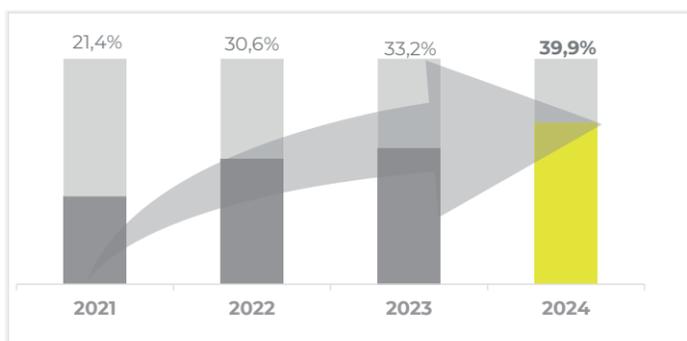
(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita de Vendas a Apropriar	403	472	521	-14,6%	-22,6%	403	521	-22,6%
Lucro Bruto a apropriar	161	197	206	-18,3%	-21,8%	161	206	-21,8%
Margem bruta a apropriar	40,0%	41,7%	39,5%	-1,7 p.p.	0,5 p.p.	40,0%	39,5%	0,5 p.p.

(*) não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção. Ao final do **4T24**, a **Receita a Apropriar (REF)** atingiu o montante de **R\$403 milhões**, apresentando uma **redução de 14,6%** em comparação com o trimestre anterior, que atingiu **R\$472 milhões** e **22,6% inferior** comparado ao **4T23** representando um montante de **R\$ 521 milhões**. A **Margem REF** ao final de **2024** foi de **40,0%**, **0,5 p.p. superior** a margem de **39,5%** de **2023**. No ano de **2024** a **Receita a Apropriar (REF)** atingiu o montante de **R\$403 milhões**, representando uma **redução de 22,6%** quando se comparado ao ano de **2023** tendo um montante de **R\$521 milhões**.



Margem bruta realizada por ano de lançamento

A **margem bruta** da Companhia tem mostrado **evolução constante em comparação aos anos anteriores**, impulsionada pelos **lançamentos recorrentes de novos empreendimentos** e pela progressiva superação dos projetos iniciados durante o período da pandemia, conforme destacado anteriormente.



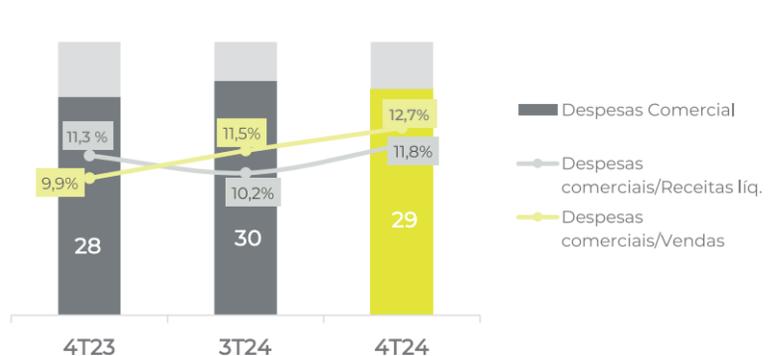
Despesas Comerciais

(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Despesas comerciais	29	30	28	-3,3%	3,6%	112	88	27,3%
Despesas comerciais / Receita líquida	11,8%	10,2%	11,3%	1,6 p.p.	0,5 p.p.	10,6%	11,7%	-1,1 p.p.
Despesas comerciais / Vendas contratadas	12,7%	11,5%	9,9%	1,2 p.p.	2,8 p.p.	11,5%	8,6%	2,9 p.p.

As **despesas comerciais** sobre a **receita líquida** e sobre as **vendas contratadas** do 4T24 foram, respectivamente, **11,8%** e **12,7%**, apresentando **variação de 1,6 p.p. e 1,2 p.p.** quando comparadas ao 3T24, e de **0,5 p.p. e 2,8 p.p.** quando comparadas com o 4T23. Em **2024** as despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas do foram, respectivamente, **-1,1 p.p. e 2,9 p.p.** quando comparada ao ano de **2023**.

O **aumento nas despesas comerciais** em relação às **vendas contratadas** reflete **investimentos estratégicos para acelerar o crescimento e fortalecer a presença de mercado**. A Companhia ampliou ações de marketing e vendas para captar mais clientes e aumentar a receita. Apesar do crescimento dessas despesas sobre as vendas, sua proporção em relação à receita líquida diminuiu no acumulado do ano, indicando eficiência na gestão dessas despesas.

Despesas comerciais (em R\$ milhões)



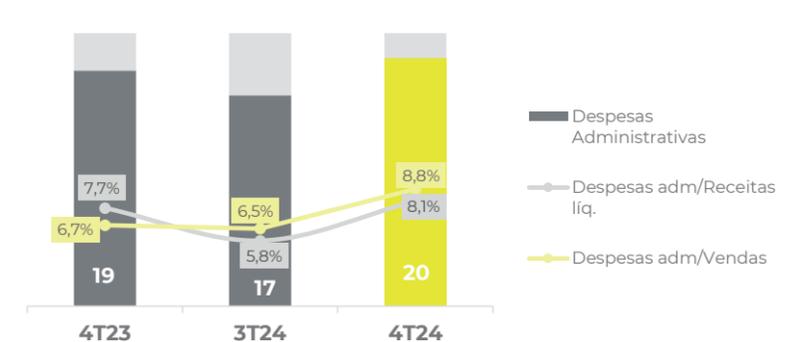
Despesas Gerais e Administrativas

(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Despesas gerais e administrativas	20	17	19	17,6%	5,3%	70	49	42,9%
Despesas G&A / Receita líquida	8,1%	5,8%	7,7%	2,3 p.p.	0,4 p.p.	6,7%	6,5%	0,2 p.p.
Despesas G&A / Vendas contratadas	8,8%	6,5%	6,7%	2,3 p.p.	2,1 p.p.	7,2%	4,8%	2,4 p.p.

As **despesas gerais e administrativas** sobre a **receita líquida** e sobre as **vendas contratadas** do 4T24 representaram, **8,1%** e **8,8%**, ambas apresentando variação de **2,3 p.p. e 2,3 p.p.** quando comparadas ao 3T24, e de respectivos **0,4 p.p. e 2,1 p.p.** quando comparadas com o 4T23. No período de **2024** as **despesas gerais e administrativas** sobre a **receita líquida** e sobre as **vendas contratadas** representaram, **6,7%** e **7,2%**, e respectivamente no ano de **2023**, **6,5%** e **4,8%**, onde ambas apresentando variação de **0,2 p.p. e 2,4 p.p.**

A variação das despesas administrativas reflete maiores investimentos em melhoria da governança corporativa e também em ferramentas que visam aprimorar a eficiência operacional.

Despesas gerais e administrativas (em R\$ milhões)



Resultado Financeiro

(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Despesas financeiras	(16)	(11)	(15)	-45,5%	-6,7%	(48)	(60)	20,0%
Receitas financeiras	31	7	2	342,9%	1450,0%	57	30	90,0%
Resultado financeiro	15	(4)	(13)	475,0%	215,4%	9	(30)	130,0%
Encargos financeiros incluídos no CIV	(4)	(4)	(5)	0,0%	20,0%	(16)	(12)	-33,3%
Resultado financeiro ajustado	11	(8)	(18)	-237,5%	-161,1%	(7)	(42)	83,3%

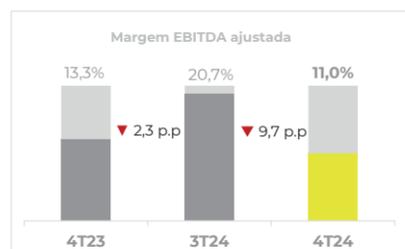
O **resultado financeiro ajustado** da Companhia no 4T24 foi de **11 milhões**, apresentando uma melhora de **237,5%** em relação ao 3T24, quando o resultado financeiro era em **-8 milhões** e uma **aumento de 161,1%** quando comparado ao 4T23 que foi em **-18 milhões**. No período de **2024** foi em **-7 milhões**, apresentando melhora de **83,3%** em relação ao **2023**, quando o resultado financeiro era em **-42 milhões**.

EBITDA ajustado

(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lucro antes dos impostos	34	51	14	-33,3%	142,9%	136	17	700,0%
Depreciações e Amortizações	4	2	1	100,0%	300,0%	10	6	66,7%
Resultado Financeiro	(15)	4	13	475,0%	215,4%	(9)	29	131,0%
Encargos financeiros incluídos ao custo dos imóveis vendidos	4	4	5	0,0%	-20,0%	16	12	33,3%
EBITDA ajustado	27	61	33	-55,7%	-18,2%	153	64	139,1%
Margem EBITDA ajustada	11,0%	20,7%	13,3%	-9,7 p.p.	-2,3 p.p.	14,5%	8,6%	5,9 p.p.

A **Margem EBITDA ajustada** da Companhia no 4T24 foi de **11,0%**, **reduzindo 9,7 p.p.** quando comparada ao 3T24 com a margem auferida de **20,7%**, e **redução de 2,3 p.p.** quando comparada à margem de **13,3%** alcançada no 4T23. No período **2024** a **Margem EBITDA ajustada** da Companhia foi de **14,5%**, **aumentando 5,9 p.p.** quando comparada ao **2023** com a margem auferida de **8,6%**.

A variação positiva no EBITDA Ajustado no ano de 2024 confirma a melhora estrutural da empresa, impulsionada pelo aumento da margem bruta e controle eficiente de custos o que demonstra que a companhia segue em evolução, demonstrando maior eficiência operacional e capacidade de geração de caixa.





EMPREENDIMENTOS

Lucro Líquido

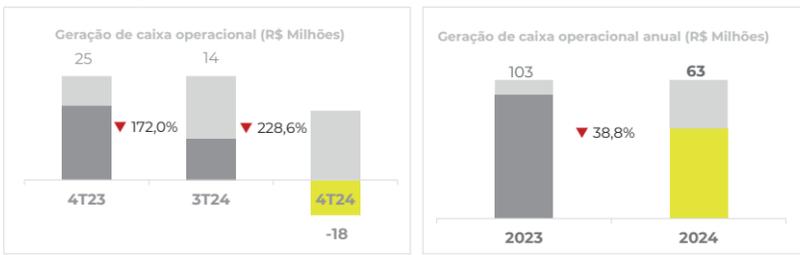
(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Receita Líquida	246	294	248	-16,3%	-0,8%	1.052	752	39,9%
Lucro (Prejuízo) Líquido	30	44	10	-31,8%	200,0%	114	2	5600,0%
Margem Líquida	12,2%	15,0%	4,0%	-2,8 p.p.	8,2 p.p.	10,8%	0,3%	10,5 p.p.

(em R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários	593	602	436	-1,5%	36,0%	593	436	36,0%
Geração de caixa operacional	(18)	14	25	228,6%	172,0%	63	103	-38,8%

No 4T24, a companhia apresenta em caixa, um consumo de R\$593 milhões, montante 1,5% inferior ao registrado no 3T24 de R\$ 602 milhões, e um aumento de 36,0% quando se comparado ao 4T23 com seu saldo de R\$436 milhões.

A geração de caixa operacional do 4T24 apresentou um consumo em 228,6% se comparada ao 3T24, e um redução de 172,0% em relação ao 4T23. No ano de 2024 a geração de caixa operacional apresentou uma redução de 38,8% se comparada a 2023.

No comparativo histórico, a geração de caixa operacional apresentou uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 23,9%.



CAGR:
23,9%

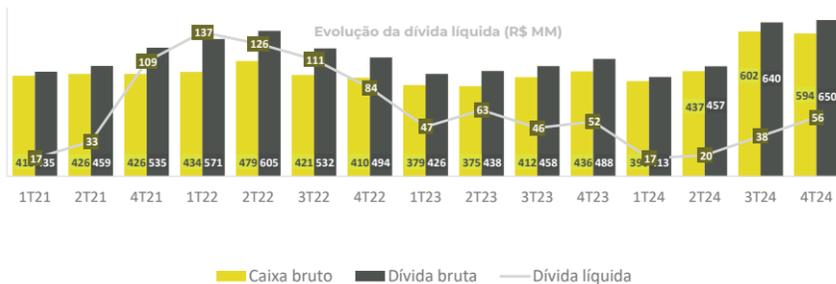


Endividamento

(R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Empréstimo	111	108	100	2,8%	11,0%	111	100	11,0%
Debêntures	310	308	214	0,6%	44,9%	310	214	44,9%
Apoio à produção	230	224	174	2,7%	32,2%	230	174	32,2%
Dívida Bruta	650	640	488	1,6%	33,2%	650	488	33,2%
Caixa bruto ¹	593	602	436	-1,5%	36,0%	593	436	36,0%
Dívida líquida (R\$ milhões)	57	38	52	50,0%	9,6%	57	52	9,6%

O endividamento total apresentou, ao final do 4T24, o saldo de R\$650 milhões, demonstrando um aumento de 1,6% em relação ao 3T24. Em relação ao 4T23, o endividamento apresentou um aumento de 33,2%. No ano de 2024 em comparação ao 2023 o endividamento apresentou um aumento de 33,2%.

O aumento da dívida bruta no 4T24, que atingiu R\$650 milhões, deve-se principalmente ao aumento das debêntures, provenientes de uma nova captação. O crescimento de 1,6% em relação ao 3T24 e 33,2% em relação ao 4T23, está alinhado com o objetivo de expandir operações, garantindo capital para sustentar o desenvolvimento da Companhia.



CRI 341 - Covenant 1



CRI 341 - Covenant 2



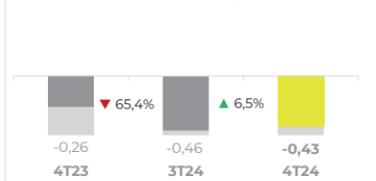
Covenant 1 - representado pelo (Empréstimos e financiamentos e debentures - financiamento à produção - Caixa e equivalentes de caixa + Imóveis a pagar) / Patrimônio líquido, tem sua condição de <0,40.

Mede o endividamento corporativo líquido em relação ao patrimônio líquido com a condição de se manter abaixo de 0,40, que tem sido consistentemente atendido ao longo do tempo.

Covenant 2 - (Clientes por incorporação de imóveis + Receita a Apropriar + Imóveis a Comercializar) / (Empréstimos - Caixa e Equivalentes de Caixa + Imóveis a pagar + Custos a apropriar), tem sua condição de >1,60 ou <0,00.

A Companhia monitora o índice de liquidez com a condição de permanecer acima de 1,60 ou abaixo de 0,00, sendo cumprida de forma consistente. Esses resultados mostram o compromisso da Companhia com uma gestão financeira prudente e disciplinada, atendendo com excelência às exigências dos credores e reforçando sua credibilidade no mercado.

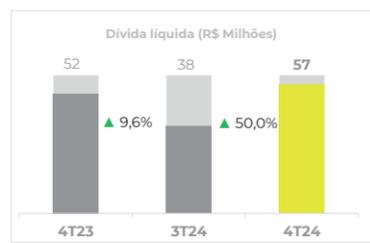
CRI 306 - Covenant - Dívida Líquida / PL



Covenant - Emissão: Fórmula: Dívida Líquida (Empréstimos e financiamentos e debentures - financiamento à produção - Caixa e equivalentes de caixa) / Patrimônio líquido.

A alavancagem da Companhia mantém-se em níveis saudáveis, conforme os covenants do CRI 306, após a quitação integral do CRI 341 no 4T24. As dívidas contraídas por meio dos CRIs estão diretamente vinculadas ao financiamento da produção, sendo classificadas como uma "dívida boa", pois impulsionam o crescimento dos ativos e a geração de receita futura. Esse perfil de endividamento reflete uma estratégia financeira prudente, permitindo o avanço dos projetos sem comprometer a solidez financeira da Companhia e assegurando a sustentabilidade do crescimento no longo prazo.

Dívida líquida

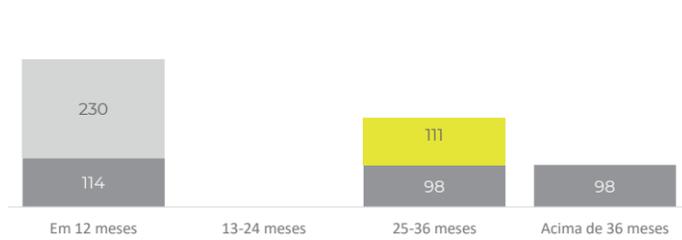


A dívida líquida, por sua vez, é de R\$57 milhões no 4T24, aumentando em 50,0% em relação ao 3T24, quando o saldo da dívida era de R\$38 milhões, e um aumento de 9,6% frente ao 4T23, quando a dívida líquida era de R\$52 milhões.

O aumento da dívida líquida para R\$57 milhões no 4T24 reflete a estratégia da Companhia de captar recursos para financiar o crescimento e investimentos estratégicos, visando fortalecer sua posição de mercado e garantir uma base sólida para expansão sustentável, mantendo o indicador, ainda assim, em patamares saudáveis para o desenvolvimento dos negócios.

Cronograma de amortização

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



Indicadores de endividamento

Indicadores Financeiros	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Dívida líquida (R\$ milhões)	57	38	52	50,0%	9,6%	57	52	9,6%
Patrimônio líquido (PL) (R\$ milhões)	269	272	203	-1,1%	32,5%	269	203	32,5%
EBITDA (R\$ milhões)	53	3	28	1.666,7%	89,3%	154	(7)	-2.300,0%
Dívida líquida / EBITDA	1,08	12,67	1,86	-91,5%	-41,99%	0,37	(7,43)	-104,9%
Dívida líquida / PL	0,21	0,14	0,26	51,7%	19,2%	0,21	0,26	19,2%
ROE (%)	11,2%	16,2%	4,9%	-5,0 p.p.	6,2 p.p.	42,4%	1,0%	41,4 p.p.

A dívida líquida/PL foi de 0,21 em 4T24, representando um aumento de 50,0% frente ao 3T24 e uma redução de 19,2% em relação ao 4T23.



Carteira de Recebíveis

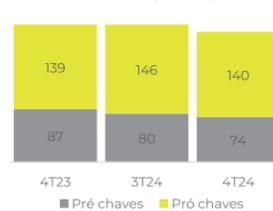
A BRZ realiza o parcelamento do valor correspondente à entrada do financiamento imobiliário. As parcelas recebíveis antes da entrega de chaves são denominadas "Pré chaves", enquanto as parcelas pós-entrega, "Pró chaves".

Recebíveis (R\$ milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Pré chaves	74	80	87	-7,5%	-14,9%	74	87	-14,9%
Pós chaves	140	146	139	-4,1%	0,7%	140	139	0,7%
Total de recebíveis	214	226	226	-5,3%	-5,3%	214	226	-5,3%

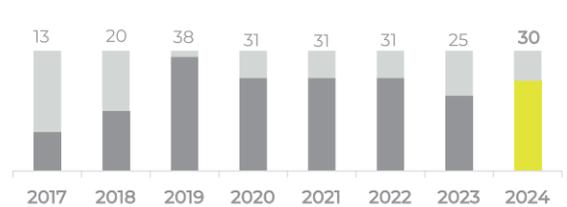
Ao final do 4T24, o saldo total da carteira financeira de recebíveis da BRZ (não considerando efeito de POC e ajustes contábeis, como ajustes a valor presente e perda estimada), era de R\$214 milhões, redução de 5,3% quando comparada ao 3T24 e 4T23.

No 4T24, a carteira de recebíveis da BRZ totalizou R\$ 214 milhões, uma redução de 5,3% vs. 3T24 e 5,3% vs. 4T23. Apesar da queda, a estabilidade das parcelas "pós-chaves" em R\$ 140 milhões reforça a previsibilidade de entradas futuras de recurso financeiro. Esse cenário reflete um ajuste estratégico da carteira financeira, garantindo maior solidez e eficiência no fluxo de caixa. A Companhia segue fortalecida, com uma base sustentável para crescimento e geração de valor aos investidores.

Recebíveis (R\$ MM)



Evolução da quantidade de parcelas por ano de vendas



SOBRE A BRZ

Fundada em 2010, a BRZ chegou ao mercado imobiliário com um objetivo claro: **fazer a diferença**. A BRZ acredita que ser premium é transformar o essencial em extraordinário.

Desde sua fundação, a BRZ tem se dedicado a integrar em seus projetos elementos que promovem não apenas a **qualidade de vida**, mas também a **sustentabilidade**. Isto inclui a construção de **áreas de lazer**, a **garantia de segurança**, e a **localização estratégica** de seus projetos, próximos a infraestruturas essenciais como escolas, hospitais e transporte público.

Além disso, a empresa é reconhecida por sua **inovação** e pela busca contínua em **aprimorar processos e materiais**, visando sempre a **sustentabilidade e eficiência energética**.

Glossário

CAGR - Compound Annual Growth Rate ("Taxa composta de crescimento anual"). O CAGR mede a taxa média de crescimento de determinada métrica em determinado período.

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

Laçamento - etapa em que o empreendimento é apresentado oficialmente ao mercado, já estruturado em todos os aspectos legais.

Landbank - Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.

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

Venda - Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas contratadas - Total de vendas contratadas no período.

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

VGV - Valor Geral de Vendas.

VSO - Venda sobre oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.



BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Consolidado		Controladora			Notas	Consolidado		Controladora	
		31.12.2024	01.01.2023	31.12.2024	01.01.2023			31.12.2024	01.01.2023	31.12.2024	01.01.2023
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado			Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
ATIVO CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	8	453.995	331.798	163.681	144.883	172.275	118.373				
Títulos e valores mobiliários	9	217	-	86.658	217	-	10.869				
Clientes por incorporação de imóveis	10	155.964	142.558	124.636	36.905	32.821	17.336				
Estoques	11	180.989	147.599	106.298	23.312	12.019	4.627				
Tributos a recuperar		8.996	8.728	5.256	5.611	6.294	3.230				
Despesas antecipadas		14.295	14.863	6.371	-	-	146				
Adiantamento de dividendos	26	3.247	17.324	13.085	3.247	17.324	13.085				
Outros créditos a receber	12	44.421	44.899	39.887	-	-	-				
Outros ativos		8.377	2.812	2.619	5.399	2.517	2.460				
Total do ativo circulante		870.501	710.581	548.491	219.574	243.250	170.126				
NÃO CIRCULANTE											
Títulos e valores mobiliários	9	138.708	104.085	160.125	138.708	104.085	160.125				
Clientes por incorporação de imóveis	10	68.862	60.760	65.559	8.099	3.160	9.486				
Estoques	11	3.015	4.048	11.555	3.611	4.048	11.555				
Ativo fiscal diferido	23	6.259	3.454	4.365	3.172	3.077	4.365				
Outros créditos a receber	12	56.362	56.362	56.362	56.362	56.362	56.362				
Outros ativos		10.609	8.691	4.133	2.632	2.527	1.247				
Total do realizável a longo prazo		283.815	237.400	302.099	212.584	173.259	243.140				
Investimentos em controladas	14	-	-	-	501.903	330.098	232.948				
Imobilizado	15	28.401	15.146	12.496	24.577	14.649	11.874				
Intangível	16	9.687	10.558	10.590	9.687	10.558	10.590				
Total do ativo não circulante		321.903	263.104	325.185	748.751	528.564	498.552				
TOTAL DO ATIVO		1.192.404	973.685	873.676	968.325	771.814	668.678				
PASSIVO CIRCULANTE											
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17	342.137	270.456	203.737	112.631	96.440	-				
Arrendamentos	15.1	2.745	276	491	1.996	130	282				
Fornecedores	18	50.330	32.131	21.612	6.605	1.057	736				
Adiantamento de clientes	19	78.592	114.438	18.687	122	264	273				
Imóveis a pagar	20	56.183	61.535	52.857	-	-	3.707				
Obrigações sociais e trabalhistas	21	12.618	12.988	10.433	4.181	3.977	3.908				
Passivo fiscal corrente	22	5.299	3.681	5.124	547	259	251				
Imposto de renda e contribuição social correntes	30	1.592	51	226	-	-	-				
Débitos com controladas	13.2	-	-	-	235.922	227.335	159.367				
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	24	3.089	1.708	-	1.157	627	-				
Provisão para garantias	25	6.066	6.336	3.891	-	214	1.086				
Passivo a descoberto - investimento	14	-	-	-	27.139	23.017	-				
Outras obrigações		2.287	1.300	-	2.400	1.300	-				
Total do passivo circulante		560.938	504.900	317.058	392.700	354.620	169.610				
NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17	308.207	217.930	290.474	308.207	217.930	290.192				
Arrendamentos	15.1	2.472	253	65	1.884	113	22				
Instrumentos Financeiros Derivativos		-	-	3.673	-	-	3.673				
Adiantamento de clientes	19	4.376	4.562	-	-	-	-				
Imóveis a pagar	20	859	-	24.938	-	-	15.242				
Passivo fiscal diferido	23	19.098	15.401	14.623	2.064	2.306	2.433				
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	24	5.049	7.341	7.985	4.426	5.316	5.861				
Provisão para garantias	25	13.039	7.285	7.567	2.628	1.157	-				
Outras obrigações		9.401	12.910	-	9.295	12.910	-				
Total do passivo não circulante		362.501	265.682	349.325	328.504	239.732	317.423				
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social		83.000	15.000	15.000	83.000	15.000	15.000				
Reserva de Lucros	26.2	164.121	162.462	166.645	164.121	162.462	166.645				
Total do patrimônio líquido		247.121	177.462	181.645	247.121	177.462	181.645				
Participações não controladoras		21.844	25.640	25.648	-	-	-				
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.192.404	973.685	873.676	968.325	771.814	668.678				

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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

	Notas	Consolidado		Controladora	
		01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Receita líquida	27	1.051.764	751.886	40.156	30.097
Custo imóveis vendidos	28	(723.760)	(557.168)	(31.316)	(13.435)
Resultado bruto		328.004	194.718	8.840	16.662
Despesas gerais e administrativas	28	(69.875)	(49.013)	(64.900)	(44.218)
Despesas comerciais	28	(112.465)	(87.958)	(11.234)	(19.484)
Perda estimada na realização de créditos	10	(2.697)	(9.205)	2.198	1.951
Outras despesas operacionais	31	(17.234)	(9.699)	(289)	(205)
Outras receitas operacionais	31	532	7.634	12.415	3.947
Participação nos lucros das empresas investidas por equivalência patrimonial, líquida de impostos	14	-	-	180.030	74.119
Resultado antes do resultado financeiro e das despesas com impostos		126.265	46.478	127.060	32.772
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	29	(47.611)	(59.728)	(45.515)	(53.358)
Receitas financeiras	29	56.889	30.167	28.910	21.363
RESULTADO FINANCEIRO		9.278	(29.561)	(16.605)	(31.995)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		135.543	16.916	110.455	777
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	30	(22.052)	(15.673)	208	183
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	30	103	432	103	432
Imposto de Renda e Contribuição Social		(21.949)	(15.241)	311	615
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		113.594	1.675	110.766	1.392
Resultado atribuível a:					
Acionistas controladores		110.766	1.392		
Acionistas não controladores		2.828	283		
		113.594	1.675		
Resultado por ação (em R\$)					
Básico e diluído		7,38	0,09		

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Lucro líquido do exercício	113.594	1.675	110.766	1.392
Outros resultados abrangentes	218	-	218	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	113.812	1.675	110.984	1.392
Resultado abrangente atribuível a:				
Acionistas controladores	110.984	1.292		
Acionistas não controladores	2.828	283		
	113.812	1.675		

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas					Participações de não controladores	Total do Patrimônio líquido
	Capital Social	Legal	Retenção da lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Resultados Acumulados		
Saldos em 01 de janeiro de 2023, previamente apresentado	15.000	3.000	186.945	-	- 204.945	26.733	231.678
Impactos da retificação de erros	-	-	(23.300)	-	(23.300)	(1.086)	(24.385)
Saldos reapresentados em 01 de janeiro de 2023	15.000	3.000	163.645	-	- 181.645	25.647	207.293
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	1.392	1.392	283
Destinação do lucro:							
Distribuição de dividendos	-	-	(5.575)	-	(5.575)	(290)	(5.865)
Retenção de lucro	-	-	1.392	-	(1.392)	-	-
Saldos reapresentados em 31 de dezembro de 2023	15.000	3.000	159.462	-	- 177.462	25.640	203.103
Saldos reapresentados em 31 de dezembro de 2024	15.000	3.000	159.462	-	- 177.462	25.640	203.103
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	110.766	110.766	2.828
Aumento de capital (Nota nº 26.1)	68.000	-	(68.000)	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes do exercício	-	-	-	-	218	218	218
Destinação do lucro:							
Reserva legal	5.538	-	-	(5.538)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(26.307)	-	(26.307)	-	(26.307)
Distribuição de dividendos (Nota nº 26)	-	-	(15.017)	-	(15.017)	(6.625)	(21.642)
Retenção de lucro	-	-	105.228	-	(105.228)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	83.000	8.538	155.366	218	- 247.122	21.844	268.965

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 - MÉTODO INDIRETO

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		135.543	16.916	110.455</	



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado		Controladora			Consolidado		Controladora			
	Nota	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024		31.12.2023	Nota	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	
		Reapresentado		Reapresentado			Reapresentado		Reapresentado		
RECEITAS		1.116.392	799.966	53.720	34.021	DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	369.858	201.335	207.360	83.845	
Venda de Mercadorias, produtos e serviços	27	1.091.032	804.705	42.994	32.352	PESSOAL	93.093	66.547	44.143	32.697	
Outras receitas		28.057	4.466	8.527	(282)	Remuneração direta	73.050	54.334	34.321	25.813	
Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	10	(2.697)	(9.205)	2.198	1.951	Benefícios	13.219	7.839	6.570	4.975	
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		(764.900)	(618.174)	(39.844)	(40.856)	FGTS	6.824	4.374	3.252	1.909	
Custos dos imóveis e serviços vendidos		(427.057)	(325.404)	1.603	23.819	IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	67.902	51.223	12.570	10.458	
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(252.501)	(190.439)	(22.885)	(31.541)	Federais	65.910	47.213	12.304	8.596	
Outras		(85.342)	(102.331)	(18.562)	(33.134)	Municipais	1.992	4.010	266	1.862	
VALOR ADICIONADO BRUTO		351.492	181.791	13.876	(6.835)	REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS	95.268	81.890	39.881	39.298	
DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	15/16	(9.583)	(5.598)	(6.584)	(5.036)	Aluguéis	28	40.303	27.731	2.170	2.873
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO		341.909	176.193	7.292	(11.871)	Juros		54.965	54.159	37.711	36.425
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		27.949	25.141	199.532	94.602	REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	113.595	1.675	110.766	1.392	
Resultado de equivalência patrimonial	14	-	-	180.030	74.119	Lucros distribuídos		47.949	1.392	41.324	1.392
Receitas de aplicações financeiras		27.949	25.141	20.039	21.597	Participação não controladores		2.828	283	-	-
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR		369.858	201.335	207.360	83.845	Lucros (prejuízos) retidos		62.818	-	69.442	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 | CONTEXTO OPERACIONAL

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. ("BRZ" ou "Companhia") é uma Sociedade Anônima de capital aberto, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e listada na Bolsa Brasil Balcão (B3), localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários. A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV") do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro. A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), e por Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") no curso normal dos negócios. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 14.

2 | BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) 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 detalhe na Nota Explicativa 7.2. As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por entenderem os juros capitalizados em investimentos.

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

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de junho de 2025. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3. MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO

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

4. USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS

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

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

4.1. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota explicativa 7.2 e 27: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo exercício fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 27: reconhecimento e mensuração da receita: exercício premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 10: mensuração da perda estimada na realização de créditos.
- Nota explicativa 15: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 16: Definição de vida útil de ativo intangível.
- Nota explicativa 27: Mensuração do saldo de provisão para distratos.
- Nota explicativa 24: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 25: mensuração da provisão para garantia.

4.3. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros. O Grupo estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3 com reporte diretamente ao Diretor Financeiro.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos das normas CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas. Questões significativas de avaliação são reportadas para o Comitê de Auditoria do Grupo.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O Grupo reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição.

O Grupo reconhece as transferências entre níveis da hierarquia de valor justo no final do período de relatório durante o qual a mudança ocorreu.

5. BASE DE MENSURAÇÃO

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pelos saldos de "aplicações financeiras, "títulos e valores mobiliários" e "instrumentos financeiros" mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

6. BASE DE CONSOLIDAÇÃO

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

6.1. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta, ou tem direito sobre os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

6.2. Participação de não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

6.3. Investimento em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos em empresas controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, apurado de acordo com percentual de participação da Companhia controladora.

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e posteriormente ajustado para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com outra entidade do mesmo Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações que não sejam relacionadas à Companhia.

6.4. Transações eliminadas na consolidação

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

7. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

7.1 Mudanças nas políticas contábeis materiais

As normas listadas a seguir, válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024, não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo:

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

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

7.2 Reconhecimento da receita:

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

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

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

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

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

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

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios 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 concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

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

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

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

iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Venda de unidades concluídas

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

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

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

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

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

Receita por prestação de serviços

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

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.3 Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

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

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

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

7.4 Receitas financeiras e despesas financeiras

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

7.5 Ajuste a valor presente

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

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (iii) reajustes somente por inflação, sem juros.

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.6 Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

7.7 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originadas. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contrato 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 contrato a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

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

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

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.
- Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.
- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

O Grupo realiza avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração do Grupo;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

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

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

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

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

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;

- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo;
- Os termos que limitam o acesso do Grupo à fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

(iii) Baixa

Ativos financeiros

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

O Grupo não realizou, em 2024 e 2023 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Passivos financeiros

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

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

(iv) Compensação

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

7.8 Redução ao valor recuperável

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perda esperada 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*). Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9)

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 2024 e 2023, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9 Estoques

Estoque de terrenos a incorporar

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

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente dos estoques, em contrapartida ao adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

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

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

Estoques de imóveis em construção.

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento,

materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, quando aplicável).

7.10 Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

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

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

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado em 2024 e 2023 são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Benefetorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
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.

As despesas com estande de vendas e apartamento modelo, incluindo a sua construção, decoração, mobília e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

7.11 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada. Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

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

Gastos subsequentes

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

Amortização

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

7.12 Provisões

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

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

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

7.13 Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes", ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no exercício no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da 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



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

em sua totalidade, conforme descrito no "CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro", sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado. Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.14 Segmento operacional

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

7.15 Distribuição de dividendos

O Grupo reconhece um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.16 Arrendamentos

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

Como arrendatário

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

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

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" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

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

7.17 Adiantamentos por recebimentos

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

7.18 Adiantamentos por permutas

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

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

7.19 Provisão para distratos

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

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

7.20 Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Grupo tem acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (non-performance).

Uma série de políticas contábeis e divulgações do Grupo requer a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros. Quando disponível, o Grupo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como "ativo" se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua. Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Grupo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, o Grupo mensura ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se o Grupo determinar que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

7.21 Novas Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. O Grupo não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras

A-IFRS 18 Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

O Grupo ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas do Grupo, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. O Grupo também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como "outros".

B. Outras Normas Contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7)

7.22 Retificação de erros

Em processo contínuo de revisão e aprimoramento dos controles contábeis e operacionais, a Companhia identificou a necessidade de retificar saldos em exercícios anteriores. Os ajustes contábeis não comprometem indicadores financeiros relevantes e os *covenants* contratuais foram integralmente respeitados.

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 nos exercícios anteriores afetados, conforme descritos a seguir:

(a) Parte do saldo registrado na rubrica de atualização monetária sobre parcelas de clientes referia-se a contratos cujo fluxo de recebimento já havia sido integralmente provisionado como perda esperada. Os efeitos originados do ajuste na data base de abertura (1º de janeiro de 2023), foram de R\$ 23.048 na rubrica de "Clientes por incorporação de imóveis" (ativo circulante e não circulante). Na controladora, os ajustes foram de R\$ 19.705 na rubrica de "Clientes por incorporação de imóveis" (ativo circulante). A referida correção afetou o patrimônio líquido dos respectivos exercícios.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os efeitos foram de R\$ 7.047 no consolidado, na rubrica de "Clientes por incorporação de

imóveis" (ativo circulante e não circulante). Na controladora, os ajustes foram de R\$ 3.433 na rubrica de "Clientes por incorporação de imóveis" (ativo circulante e não circulante) e R\$ 7.190 na rubrica de investimentos em controladas, cuja contrapartida da correção foi realizada em receitas financeiras equivalência patrimonial, respectivamente.

(b) Adicionalmente foram realizados outros ajustes imateriais que resultaram em ajustes na Receita por incorporação imobiliária R\$ 1.616 e outras R\$ 374.

(c) Por fim, foram realizados ajustes de reclassificação dos saldos de provisão para garantia anteriormente apresentados em Outras despesas e receitas líquidas para o Custo dos Imóveis vendidos no montando de R\$ 9.358, bem como a abertura na rubrica de Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas em Outras receitas operacionais e Outras despesas operacionais.

Balanco Patrimonial.

Referência	01/01/2023					
	Consolidado			Controladora		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Clientes por incorporação de imóveis (Circulante e não circulante)	213.243	(23.048)	190.195	46.527	(19.705)	26.822
Outros	684.818	(1.337)	683.481	645.451	(3.595)	641.856
TOTAL ATIVO	898.061	(24.385)	873.676	691.978	(23.300)	668.678
Patrimônio líquido	204.945	(23.300)	181.645	204.945	(23.300)	181.645
Participações não controladores	26.733	(1.085)	25.647	-	-	-
Outros	666.384	-	666.384	487.033	-	487.033
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	898.061	(24.385)	873.676	691.978	(23.300)	668.678

Referência	31/12/2023					
	Consolidado			Controladora		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Clientes por incorporação de imóveis (Circulante e não circulante)	233.413	(30.095)	203.318	59.119	(23.138)	35.981
Investimentos em controladas	-	-	-	336.209	(6.111)	330.098
Outros	771.242	(875)	770.367	405.735	-	405.735
TOTAL ATIVO	1.004.656	(30.970)	973.685	801.063	(29.249)	771.814
Passivo a descoberto - Investimento	-	-	-	22.178	839	23.017
Patrimônio Líquido	207.550	(30.088)	177.462	207.550	(30.088)	177.462
Participações não controladores	26.897	(1.256)	25.640	-	-	-
Outros	770.209	374	770.583	571.335	0	571.335
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.004.656	(30.970)	973.685	801.063	(29.249)	771.814

Demonstração do Resultado e Resultado Abrangente.

Referência	31/12/2023					
	Consolidado			Controladora		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida	753.293	(1.407)	751.886	30.097	-	30.097
Custo Imóveis Vendidos	(548.716)	(8.452)	(557.168)	(13.435)	-	(13.435)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(11.422)	11.422	-	3.742	(3.742)	-
Outras despesas operacionais	-	(9.699)	(9.699)	-	(205)	(205)
Outras Receitas operacionais	-	7.634	7.634	-	3.947	3.947
Resultado antes do resultado financeiro e das despesas com impostos	46.979	(501)	46.478	36.127	(3.355)	32.772
Resultado financeiro	(23.104)	(6.457)	(29.561)	(28.562)	(3.433)	(31.995)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	8.634	(6.959)	1.675	8.180	(6.788)	1.392
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE	8.634	(6.959)	1.675	8.180	(6.788)	1.392

Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Referência	31/12/2023					
	Consolidado			Controladora		
	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	103.358	(445)	102.913	(46.566)	-	(46.566)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	117.026	-	117.026	110.434	-	110.434
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(51.822)	-	(51.822)	(9.966)	-	(9.966)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	168.562	(445)	168.117	53.902	-	53.902

Demonstração do Valor Adicionado.

Original	Consolidado		Original	Controladora		
	Ajustes	Reapresentado		Ajustes	Reapresentado	
RECEITAS	807.385	(7.419)	799.966	37.455	(3.434)	34.021
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(619.080)	906	(618.174)	(40.856)	-	(40.856)
VALOR ADICIONADO BRUTO	188.305	(6.513)	181.791	(3.401)	(3.434)	(6.835)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	77.474	(3.355)	74.119
Receita de Aplicação Financeira	25.586	(445)	25.141	21.597	-	21.597
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	208.293	(6.958)	201.335	90.634	(6.789)	83.845
Lucros distribuídos	5.865	(4.473)	1.392	5.575	(4.183)	1.392
Participação não controladores	-	283	283	-	-	-
Lucros (prejuízos) retidos	2.769	(2.769)	-	2.606	(2.606)	-
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	8.634	(6.959)	1.675	8.180	(6.789)	1.392

8 | CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Reapresentado			
Caixa	88	85	78	78
Bancos - conta movimento	99.977	112.442	4.433	2.327
Aplicações financeiras de liquidez imediata	353.930	219.271	140.372	169.870
Total	453.995	331.798	144.883	172.275

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os ativos financeiros que atendem, cumulativamente, às quatro premissas abaixo:

- Sejam mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos;
- Tenham conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa;
- Estejam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor;
- Tenham vencimento de três meses ou menos a contar da data da aquisição.

Estas aplicações financeiras possuem seus rendimentos atrelados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentando uma rentabilidade média 12,5% a.a. em 2024 (2023: 13% a.a.).

9 | TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

A composição dos saldos de títulos e valores mobiliários possui aplicações em Certificados de Operações Estruturadas (COE), em títulos públicos e em debêntures, sendo os seguintes:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Certificado de Operações estruturadas (a)	95.895	89.164	95.895	89.164
Aplicações em títulos públicos (b)	13.554	-	13.554	-
Aplicações em Fundos de Investimento (c)	20.567	-	20.567	-
Aplicações em Debêntures(d)	8.692	14.921	8.692	14.921
Aplicações em Ações	217	-	217	-
Total	138.925	104.085	138.925	104.085
Circulante	217	-	217	-
Não circulante	138.708	104.085	138.708	104.085
Total	138.925	104.085	138.925	104.085

(a) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos, com o resgate para agosto de 2027. A rentabilidade em 31 de dezembro de 2024 é de 7,02% a.a. (2023: 4,62% a.a.).

(b) Os investimentos da companhia em títulos públicos estão, em grande parte, concentrados em Letras Financeiras do Tesouro, cuja rentabilidade é atrelada à taxa básica de juros - Selic.

(c) O Fundo de reserva faz frente às variações das notas comerciais resultado da captação do CRI 306. Esse recurso, enquanto não utilizado, ficará aplicado e



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

composto conforme segue:

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Clientes por incorporação de imóveis, Perda estimada na realização de créditos, etc.

(a) Referem-se a valores a receber por prestação de serviços de construção. O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas...

10.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

Table with columns: A vencer, Vencidos, Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Até 90 dias (a), de 91 a 180 dias, etc.

(a) O saldo a receber em até 90 dias é composto, em sua maioria, por valores a receber da Caixa Econômica Federal a título de repasse associativo das unidades financiadas...

10.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer possuem o seguinte fluxo de recebimento:

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Até 1 ano, Até 2 anos, Até 3 anos, etc.

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

A exposição da Companhia e suas controladas a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao "Clientes por incorporação de imóveis" está divulgada na nota explicativa 33. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Saldo Inicial, Adições, Reversões, Saldo final.

11 | ESTOQUES

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

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Imóveis em construção (a), Estoque de terrenos (b), Imóveis concluídos (c), etc.

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

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

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

A Companhia e suas controladas possuem compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justas das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta física totaliza R\$53.918 (R\$60.713 em 31 de dezembro 2023) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2023) na sua controladora (Nota 19).

12 | OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

O saldo de outros créditos a receber é composto por:

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Outros créditos a receber (a), Créditos com partes relacionadas (NE 13.2), Total.

a) Outras créditos a receber

Em 14 de julho de 2022, a BRZ realizou alienação da totalidade de suas cotas de duas de suas Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), que possuía 100% destes investimentos. A SPE MG 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 25.839 e a SPE MG 03 empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 30.523, totalizando o montante de R\$ 56.362, saldo de 31 de dezembro de 2024.

Atualmente, o saldo remanescente de R\$ 56.362, referente à alienação das SPEs MG 02e MG 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., encontra-se em análise final para liquidação pelos devedores. As negociações estão em fase avançada, com expectativa de liquidação no curto prazo, conforme alinhamento e cronograma estabelecido entre as partes envolvidas na transação. A administração da Companhia mantém acompanhamento próximo do processo de liquidação já definido, que segue dentro das condições previamente acordadas, cuja expectativa para realização do saldo é no próximo exercício fiscal.

13 | PARTES RELACIONADAS

As transações entre partes relacionadas são realizadas sob termos e condições acordadas entre as partes.

13.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

Table with columns: 31.12.2024, 31.12.2023. Rows include Benefício de curto prazo a administradores: Honorários da administração, Honorários dos conselheiros, Outros benefícios, Total.

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

Os valores das transações e os saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente. Os diretores da Companhia ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos da Companhia.

13.2. Outras transações com partes relacionadas

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2023. Rows include Ativo, Créditos junto a sócios de Empreendimentos, Créditos com SCPS, etc.

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

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

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

Para apoiar as atividades dos empreendimentos controlados, a Companhia realiza aportes adicionais, por meio de operações de conta corrente com os empreendimentos, que são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção.

14 | PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

A movimentação dos investimentos no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está assim apresentada:

Table with columns: Controlada, Part. (%), 31.12.2023, Aportes, Divi-dendos/ Amorti-zações, Equi-va-lência Patri-mônio, 31.12.2024. Rows include PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS, PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS, etc.

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Saldo Inicial, Adições, Reversões, Saldo final.

13.12.2022

Table with columns: Consolidado, Controladora, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado, 31.12.2024, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include Outros créditos a receber (a), Créditos com partes relacionadas (NE 13.2), Total.

Table with columns: Controlada, Part. (%), 31.12.2022, Reapresentado, Aportes, Divi-dendos/ Amorti-zações, Equi-va-lência Patri-mônio, 31.12.2023, Reapresentado. Rows include PORTAL JARDINS DE GILLY, PORTAL MONTANHAS DE SALERNO, etc.

Abaixo os saldos patrimoniais e de resultado das controladas:

Table with columns: Saldos em 31/12/2024, Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado. Rows include Empreendimento, PORTAL TULIPAS DO CAMPO, PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS, etc.

31.12.2023

Table with columns: Saldos em 31/12/2023, Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultado. Rows include Empreendimento, PORTAL TULIPAS DO CAMPO, PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS, etc.

Este documento foi assinado digitalmente por Ediminas S A Editora Grafica Industrial De Minas. Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br:443 e utilize o código C767-8A75-3270-5611.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

15 | IMOBILIZADO

Consolidado	Taxa anual	31.12.2023		Adi-Transfe-ções	Baixas	31.12.2024	
		31.12.2023	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2024
Custo							
Benefetorias	20%	2.063	74	-	-	2.137	
Máquinas e equipamentos	10%	1.728	-	-	-	1.728	
Móveis e utensílios	10%	2.050	12	-	-	2.062	
Veículos	20%	183	-	-	-	183	
Computadores	20%	2.256	-	-	-	2.256	
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	10.093	356	4.645	(1)	14.382	
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		974	7.993	-	(1.054)	7.913	
Estandes em construção		3.899	11.158	(4.645)	(674)	10.449	
Total custo		23.246	19.594		(1.729)	41.110	
Depreciação acumulada							
Benefetorias	20%	(754)	(327)	-	-	(1.081)	
Máquinas e equipamentos	10%	(734)	(155)	-	-	(889)	
Móveis e utensílios	10%	(730)	(205)	-	-	(935)	
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)	
Computadores	20%	(1.855)	(362)	-	-	(2.217)	
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(3.390)	(897)	-	-	(4.287)	
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(454)	(2.663)	-	-	(3.117)	
Total depreciação acumulada		(8.100)	(4.609)			(12.709)	
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.146	14.984		(1.729)	28.401	

Consolidado	Taxa anual	31.12.2023		Adi-Transfe-ções	Baixas	31.12.2024	
		31.12.2023	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2024
Custo							
Benefetorias	20%	2.063	74	-	-	2.137	
Máquinas e equipamentos	10%	1.509	-	-	-	1.509	
Móveis e utensílios	10%	1.916	-	-	-	1.916	
Veículos	20%	182	12	-	-	194	
Computadores	20%	2.199	-	-	-	2.199	
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	10.066	-	4.645	(1)	14.710	
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		542	5.290	-	(807)	5.025	
Estandes em construção		3.791	8.947	(4.645)	-	8.093	
Total custo		22.268	14.323		(808)	35.783	
Depreciação acumulada							
Benefetorias	20%	(755)	(326)	-	-	(1.081)	
Máquinas e equipamentos	10%	(665)	(124)	-	-	(789)	
Móveis e utensílios	10%	(679)	(173)	-	-	(852)	
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)	
Computadores	20%	(1.819)	(354)	-	-	(2.173)	
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(3.214)	(846)	-	-	(4.060)	
Direito de uso Arrendamentos (16.1)		(304)	(1.764)	-	-	(2.068)	
Total depreciação acumulada		(7.619)	(3.587)			(11.206)	
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		14.649	10.736		(808)	24.577	

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

15.1 Direito de uso de Arrendamentos Direito de uso (a)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Saldo Inicial	520	494	238	264
Adições de direito de uso	7.993	873	5.290	312
Baixas de direito de uso	(1.054)	(2.686)	(807)	(1.846)
Amortização	(2.663)	(660)	(1.764)	(220)
Baixa de amortização	-	2.499	-	1.728
Saldo Ativo de Arrendamento	4.796	520	2.957	238

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Saldo Inicial	529	556	243	304
Adições de passivo de arrendamento	7.315	873	5.841	312
Baixas de passivo de arrendamento	-	(764)	-	(318)
AVP apropriado	-	244	-	97
Amortização de arrendamentos	(2.627)	(380)	(2.204)	(152)
Saldo do Passivo de Arrendamento	5.217	529	3.880	243

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Circulante	2.745	276	1.996	130
Não Circulante	2.472	253	1.884	113
Total	5.217	529	3.880	243

Vencimento das prestações	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Em 1 ano	2.745	276	1.996	130
De 1 a 2 anos	2.386	167	1.883	112
De 2 a 3 anos	42	43	1	1
De 3 a 5 anos	44	43	-	-
Total	5.217	529	3.880	243

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

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
Até 3 anos	8,00%

16 | INTANGÍVEL

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2023		Adições	Baixas	31.12.2024	
		31.12.2023	31.12.2023			31.12.2024	31.12.2024
Custo							
Licença de Uso Software	20%	15.885	2.373	-	-	18.258	
Total custo		15.885	2.373			18.258	
Amortização acumulada							
(-) Licença de Uso Software	20%	(5.327)	(3.243)	-	-	(8.571)	
Total de amortização acumulada		(5.327)	(3.244)			(8.571)	
Total do intangível líquido		10.558	(871)			9.687	

Taxa anual 31.12.2022 Adições Baixas 31.12.2023

Custo							
Licença de Uso Software	20%	13.307	2.900	(322)	-	15.885	
Total custo		13.307	2.900	(322)		15.885	
Amortização acumulada							
(-) Licença de Uso Software	20%	(2.717)	(2.610)	-	-	(5.327)	
Total de amortização acumulada		(2.717)	(2.610)			(5.327)	
Total do intangível líquido		10.590	290	(322)		10.558	

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano). A Companhia e suas controladas praticam, para os ativos intangíveis com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

17 | EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2024		Total 31.12.2023
				Circulante	Não Circulante	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	5,69%	113.687	-	113.687
Debêntures - CRI 306	R\$	27/06/2029	CDI + 3,4%	-	200.120	200.120
(-) custo de captação				(1.056)	(3.088)	(4.144)
Total de debêntures				112.631	197.032	309.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2025	8,91%	229.506	-	229.506
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	111.175	111.175
Total de empréstimos e financiamentos				229.506	111.175	340.681
Total				342.137	308.207	650.344

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2024		Total 31.12.2023
				Circulante	Não Circulante	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	5,69%	113.687	-	113.687
Debêntures - CRI 306	R\$	27/06/2029	CDI + 3,4%	-	200.120	200.120
(-) custo de captação				(1.056)	(3.088)	(4.144)
Total de debêntures				112.631	197.032	309.663
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	111.175	111.175
Total de empréstimos e financiamentos				112.631	111.175	223.850
Total				225.262	308.207	533.513

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	488.386	494.211	314.370	290.192
Captações	529.965	237.020	197.173	-
Encargos financeiros provisionados	52.663	49.397	33.213	32.275
Custo na captação de recursos	2.527	2.400	2.504	2.400
Pagamento de principal	(384.340)	(278.358)	(108.289)	-
Pagamento de encargos financeiros	(38.857)	(16.284)	(18.133)	(10.497)
Saldo final	650.344	488.386	420.838	314.370

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Custos com Encargos Financeiros	28	16.320	11.835	-
Despesas Financeiras	29	37.661	40.215	34.678
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	11	1.209	(253)	7
Total de alocação dos encargos financeiros	55.190	51.797	37.565	34.675

17.1. Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como se segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Vencimento de juros	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 341ª Emissão	Única	175.390	Iniciado em 03/02/2021 e 13/01/2025	Mensal	13.01.2025	5,22%	5,69%
Debênture - 306ª Emissão	Sênior Subord.	120.000	Iniciado em 03/07/2024 a 27/06/2029	Mensal	27.06.2029	CDI + 2,4%	2,4%
Debênture - 306ª Emissão	dina	80.000	Iniciado em 29/07/2026	Mensal	27.06.2029	CDI + 5%	5%

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

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como se segue:

	Amortização		Custo de captação		Total
	1 ano	2 anos de 3 anos	Acima	Acima	
	1 ano	2 anos de 3 anos	1 ano	2 anos de 3 anos	
Debênture - 341ª Emissão	-	-	(173)	-	113.514
Debênture - 306ª Emissão	9.546	190.574	(882)	(1.765)	196.150
Total	113.687	190.574	(1.056)	(1.765)	309.663

17.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal (CEF) disponibiliza à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de dezembro de 2024, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um curto intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que a obra é executada, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. As liquidações ocorrem à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com a Caixa Econômica Federal e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Os financiamentos incidem juros em média de 8,3% a.a. As despesas financeiras dos financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas. Os financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

17.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos e debêntures estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Total
Direitos Creditórios	196.150	-	-	196.150
Quirografária	113.513	229.506		



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

Ativos expostos	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	353.930	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	13.554	8.992
Clientes por incorporação de imóveis	-	22.776	72.515	-	129.535
Total	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227
Passivo exposto	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Empréstimos, financiamentos e debêntures	340.681	-	-	-	309.663
Total	340.681	-	-	-	309.663

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2025, 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 2025.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2025 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Ativo Exposto	Cenário I: Provável				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227
Passivo Exposto	(340.681)	-	-	-	(309.663)
Ativo (Passivo) Exposto	13.249	22.776	72.515	13.554	(171.436)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2024	10,92%	6,54%	6,34%	12,25%	4,83%
Taxa anual estimada 2025	15,02%	6,30%	7,00%	15,75%	5,80%
Variação entre taxas para cada cenário	4,10%	-0,24%	0,66%	3,50%	0,97%
Efeito financeiro estimado	543	(55)	479	474	(1.663)
Efeito financeiro total estimado					(221)

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 2025:

Ativo Exposto	Cenário II: Pessimista				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227
Passivo Exposto	(340.681)	-	-	-	(309.663)
Ativo (Passivo) Exposto	13.249	22.776	72.515	13.554	(171.436)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2024	10,92%	6,54%	6,34%	12,25%	4,83%
Taxa anual estimada 2025	18,78%	7,88%	8,75%	19,69%	7,25%
Variação entre taxas para cada cenário	7,86%	1,34%	2,41%	7,44%	2,42%
Efeito financeiro estimado	1.041	305	1.748	1.008	(4.149)
Efeito financeiro total estimado					(46)

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 2025:

Ativo Exposto	Cenário III: Otimista				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227
Passivo Exposto	(340.681)	-	-	-	(309.663)
Ativo (Passivo) Exposto	13.249	22.776	72.515	13.554	(171.436)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2024	10,92%	6,54%	6,34%	12,25%	4,83%
Taxa anual estimada 2025	11,27%	4,73%	5,25%	11,81%	4,35%
Variação entre taxas para cada cenário	0,35%	(1,81%)	(1,09%)	-0,44%	-0,48%
Efeito financeiro estimado	46	(412)	(790)	(60)	823
Efeito financeiro total estimado					(393)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos acionistas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., Belo Horizonte – Minas Gerais**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (Companhia), identificadas como consolidado e controladora, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas".

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita – Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Consolidado e Controladora	
Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Consolidado e Controladora	
Veja a Nota 7.2 e 27 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
A Companhia e suas controladas reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, ao longo do tempo conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação do desenho dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizado no cálculo do percentual de conclusão de obras. • Inspeção, com base amostral de unidades imobiliárias não concluídas, das formalizações das aprovações do orçamento, com as respectivas aprovações internas; • Com base em amostra, confronto dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. • Com apoio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, selecionamos três obras e; <ul style="list-style-type: none"> (I) avaliamos as premissas utilizadas para estimar os insumos e esforços esperados (custo à incorrer) e avaliar se há indícios de extrapolação do orçamento da mesma. (II) inspecionamos fisicamente essas determinadas obras selecionadas, de forma de avaliar a evolução dos empreendimentos reportada nos relatórios da Companhia afim de avaliar se a evolução financeira é física estão consistentes. • Recálculo da receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. • Avaliação da adequação das divulgações relacionadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.
Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas das premissas do custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias não concluídas (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita na demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes que afetariam a mensuração e divulgação da receita consolidada, os quais foram corrigidos pela administração. <p>As deficiências que chegaram ao nosso conhecimento no desenho dos controles internos relativos à mensuração da receita alteraram nossa avaliação quanto à natureza de nosso trabalho e ampliaram a extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada referente a receita.</p> <p>Com base nos procedimentos executados e nos resultados obtidos, consideramos que são aceitáveis o reconhecimento da receita e as divulgações correlatas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

Outros assuntos**Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto

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 2025:

Ativo Exposto	Cenário IV: Pessimista (50%)				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227
Passivo Exposto	(340.681)	-	-	-	(309.663)
Ativo (Passivo) Exposto	13.249	22.776	72.515	13.554	(171.436)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2024	10,92%	6,54%	6,34%	12,25%	4,83%
Taxa anual estimada 2025	22,53%	9,45%	10,50%	23,63%	8,70%
Variação entre taxas para cada cenário	11,61%	2,91%	4,16%	11,38%	3,87%
Efeito financeiro estimado	1.538	663	3.017	1.542	(6.635)
Efeito financeiro total estimado					125

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2025:

Ativo Exposto	Cenário V: Otimista (50%)				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227
Passivo Exposto	(340.681)	-	-	-	(309.663)
Ativo (Passivo) Exposto	13.249	22.776	72.515	13.554	(171.436)
Taxa Efetiva no exercício findo em 31.12.2024	10,92%	6,54%	6,34%	12,25%	4,83%
Taxa anual estimada 2025	7,51%	3,15%	3,50%	7,88%	2,90%
Variação entre taxas para cada cenário	(3,41%)	(3,39%)	(2,84%)	(4,37%)	(1,93%)
Efeito financeiro estimado	(452)	(772)	(2.059)	(592)	3.309
Efeito financeiro total estimado					(567)

34 | TRANSAÇÕES QUE NÃO ENVOLVEM CAIXA OU EQUIVALENTES DE CAIXA

Durante o ano de 2024, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, e que, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
- Juros capitalizados	1.209	1.100	7	6
- Aumento de capital com a reserva de lucros	68.000	-	68.000	-
- Direito de uso - CPC 06 (R2)	7.315	873	5.841	312
- Pagamento de dividendos via compensação	17.234	-	17.234	-

35 | EVENTOS SUBSEQUENTES

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não foram identificados eventos subsequentes.

DIRETORIA

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO

Diretora Presidente

GUILHERME ROSA DIAS

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

ANDERSON MORAIS

Diretor Comercial**CONTADOR**

EVANILSON FERREIRA DA COSTA

Contador CRC-PA 019.905/O-0-T-MG

com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

O balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 05 de junho de 2025, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

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

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

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

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a continuidade operacional, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-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 os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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, 06 de junho de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6-F-MGAnderson Luiz de Menezes
Contador CRC MG-070240/O-3

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/C767-8A75-3270-5611> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C767-8A75-3270-5611



Hash do Documento

05WCrGEVcMfjyNBIXDBxnBIWPNIEQ+R41quYIJEWKBg=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/06/2025 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 19.207.588/0001-87 em 13/06/2025 17:38

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

