

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	64
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	66
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	67

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000.000
Preferenciais	0
Total	15.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	692.215	691.978
1.01	Ativo Circulante	174.105	176.469
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125.362	118.373
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	10.869
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	10.869
1.01.03	Contas a Receber	23.270	23.679
1.01.03.01	Clientes	23.270	23.679
1.01.04	Estoques	4.138	4.627
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.490	3.230
1.01.07	Despesas Antecipadas	64	146
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.781	15.545
1.01.08.03	Outros	17.781	15.545
1.01.08.03.01	Adiantamento de Dividendos	15.026	13.085
1.01.08.03.02	Outros Ativos	2.755	2.460
1.02	Ativo Não Circulante	518.110	515.509
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	247.862	256.502
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	150.324	160.125
1.02.01.04	Contas a Receber	82.738	79.210
1.02.01.04.01	Clientes	26.376	22.848
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	56.362	56.362
1.02.01.05	Estoques	9.840	11.555
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.792	4.365
1.02.01.07.02	Ativo Fiscal Diferido	3.792	4.365
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.168	1.247
1.02.01.10.03	Outros Ativos	1.168	1.247
1.02.02	Investimentos	248.443	236.543
1.02.02.01	Participações Societárias	248.443	236.543
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	248.443	236.543
1.02.03	Imobilizado	10.919	11.874
1.02.04	Intangível	10.886	10.590

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	692.215	691.978
2.01	Passivo Circulante	186.106	169.517
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.853	3.908
2.01.02	Fornecedores	1.291	736
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.291	736
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	-182	189
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	-371	-93
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	189	282
2.01.05	Outras Obrigações	179.332	163.598
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	157.067	159.367
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	157.067	159.367
2.01.05.02	Outros	22.265	4.231
2.01.05.02.04	Adiantamento a Clientes	273	273
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	3.583	3.707
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	182	251
2.01.05.02.07	Passivo a descoberto - Investimentos	18.227	0
2.01.06	Provisões	812	1.086
2.01.06.02	Outras Provisões	812	1.086
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	812	1.086
2.02	Passivo Não Circulante	322.747	317.516
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	296.778	290.307
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	296.766	290.285
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	12	22
2.02.02	Outras Obrigações	25.969	27.209
2.02.02.02	Outros	25.969	27.209
2.02.02.02.03	Instrumento Financeiros Derivativos	3.648	3.673
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	14.010	15.242
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	2.380	2.433
2.02.02.02.06	Provisão para Riscos	5.931	5.861
2.03	Patrimônio Líquido	183.362	204.945
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	168.362	189.945

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.616	4.567
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.876	-8.760
3.03	Resultado Bruto	740	-4.193
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.647	470
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.878	-3.822
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.796	-8.548
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-542	-1.947
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-542	-1.947
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-98	346
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.333	14.441
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-18.907	-3.723
3.06	Resultado Financeiro	-2.676	-953
3.06.01	Receitas Financeiras	7.339	9.824
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.015	-10.777
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.583	-4.676
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	233
3.08.01	Corrente	0	-78
3.08.02	Diferido	0	311
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.583	-4.443
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-21.583	-4.443
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,44	-0,3
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,44	-0,3

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-21.583	-4.443
4.03	Resultado Abrangente do Período	-21.583	-4.443

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.359	55.533
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.359	55.533
6.01.01.01	(Aumento) redução de clientes por incorporações de imóveis	-3.661	7.348
6.01.01.02	(Aumento) redução de estoques	2.213	364
6.01.01.03	(Aumento) redução outros ativos	-393	-1.220
6.01.01.04	Aumento (redução) de fornecedores	555	-3.009
6.01.01.05	Aumento (redução) obrigações fiscais trabalhistas	945	-212
6.01.01.06	Aumento (redução) obrigações fiscais	701	-568
6.01.01.07	Aumento (redução) adiantamento de clientes	0	148
6.01.01.08	Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	-2.300	70.406
6.01.01.09	Aumento (redução) de imóveis a pagar	-1.356	-7.474
6.01.01.10	Aumento (redução) de outros passivos	-377	24
6.01.01.11	Juros pagos	-2.606	-6.340
6.01.01.12	Impostos pagos	-250	-356
6.01.01.13	Resultado líquido do período	-3.830	-3.578
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	19.546	-43.510
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-1.118	-1.697
6.02.02	Aportes de Investimentos em controladas	-12	-80.568
6.02.03	Amortizações/dividendos recebidos de controladas	6	66.255
6.02.04	Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	20.670	-47.581
6.02.05	Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	0	20.081
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.198	-18.115
6.03.01	Novos empréstimos	600	12.737
6.03.02	Pagamento de empréstimos	-857	-32.393
6.03.03	Transações com acionistas não controladores	0	1.541
6.03.04	Lucros distribuídos	-1.941	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.989	-6.092
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	118.373	176.698
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	125.362	170.606

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.583	0	-21.583
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.583	0	-21.583
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	-21.583	0	183.362

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	213.273	0	0	228.273
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-2.902	0	0	1.541
5.02.01	Absorção de prejuízos	0	0	-4.443	0	0	0
5.02.02	Transações com sócios não controladores	0	0	1.541	0	0	1.541
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	210.371	0	0	229.814
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.443	0	-4.443
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.443	0	-4.443
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	210.371	-4.443	0	225.371

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	5.852	5.834
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.248	4.630
7.01.02	Outras Receitas	1.146	3.151
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-542	-1.947
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.415	-8.580
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	3.511
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.808	-7.843
7.02.04	Outros	-1.607	-4.248
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.563	-2.746
7.04	Retenções	-1.139	-933
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.139	-933
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.702	-3.679
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-165	21.114
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.333	14.441
7.06.02	Receitas Financeiras	6.168	6.673
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.867	17.435
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.867	17.435
7.08.01	Pessoal	6.892	8.475
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.220	6.303
7.08.01.02	Benefícios	1.332	1.547
7.08.01.03	F.G.T.S.	340	625
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.239	2.214
7.08.02.01	Federais	2.168	1.396
7.08.02.03	Municipais	71	818
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.585	11.189
7.08.03.01	Juros	9.177	10.261
7.08.03.02	Aluguéis	408	928
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-21.583	-4.443
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-21.583	-4.443

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	838.098	898.061
1.01	Ativo Circulante	488.898	545.324
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	229.079	163.681
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	86.658
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	86.658
1.01.03	Contas a Receber	83.062	120.132
1.01.03.01	Clientes	83.062	120.132
1.01.04	Estoques	104.826	107.635
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.610	5.256
1.01.07	Despesas Antecipadas	7.233	6.371
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	59.088	55.591
1.01.08.03	Outros	59.088	55.591
1.01.08.03.01	Créditos com Partes Relacionadas	41.205	39.887
1.01.08.03.02	Adiantamento a Dividendos	15.026	13.085
1.01.08.03.03	Outros	2.857	2.619
1.02	Ativo Não Circulante	349.200	352.737
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	326.881	329.651
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	150.324	160.125
1.02.01.04	Contas a Receber	158.362	149.473
1.02.01.04.01	Clientes	102.000	93.111
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	56.362	56.362
1.02.01.05	Estoques	9.840	11.555
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.792	4.365
1.02.01.07.02	Ativo Fiscal Diferido	3.792	4.365
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.563	4.133
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.563	4.133
1.02.03	Imobilizado	11.433	12.496
1.02.04	Intangível	10.886	10.590

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	838.098	898.061
2.01	Passivo Circulante	283.934	317.058
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.727	10.433
2.01.02	Fornecedores	31.856	21.612
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.856	21.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	129.179	204.228
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	128.807	203.737
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	128.807	203.737
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	372	491
2.01.05	Outras Obrigações	105.154	76.894
2.01.05.02	Outros	105.154	76.894
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	41.371	18.687
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	62.152	52.857
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	1.631	5.350
2.01.06	Provisões	6.018	3.891
2.01.06.02	Outras Provisões	6.018	3.891
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	6.018	3.891
2.02	Passivo Não Circulante	342.089	349.325
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	296.791	290.539
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	296.766	290.474
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	296.766	290.474
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	25	65
2.02.02	Outras Obrigações	31.496	43.234
2.02.02.02	Outros	31.496	43.234
2.02.02.02.03	Passivo Fiscal Diferido	15.967	14.623
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	11.881	24.938
2.02.02.02.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673
2.02.04	Provisões	13.802	15.552
2.02.04.02	Outras Provisões	13.802	15.552
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.462	7.567
2.02.04.02.04	Provisões para Riscos	8.340	7.985
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	212.075	231.678
2.03.01	Capital Social Realizado	15.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	168.362	189.945
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	28.713	26.733

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	136.273	153.548
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-112.856	-127.927
3.03	Resultado Bruto	23.417	25.621
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-37.998	-27.274
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.527	-11.838
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.762	-13.595
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-3.457	-2.241
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-3.457	-2.241
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.252	400
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-14.581	-1.653
3.06	Resultado Financeiro	-2.001	865
3.06.01	Receitas Financeiras	9.772	13.226
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.773	-12.361
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-16.582	-788
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.021	-3.314
3.08.01	Corrente	-3.021	-3.738
3.08.02	Diferido	0	424
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.603	-4.102
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-19.603	-4.102
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-21.583	-4.443
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.980	341
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-1,44	-0,3
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-1,44	-0,3

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-19.603	-4.102
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-19.603	-4.102
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-21.583	-4.443
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.980	341

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	48.063	-27.543
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	48.063	-27.543
6.01.01.01	(Aumento) redução de clientes por incorporações de imóveis	26.910	-7.943
6.01.01.02	(Aumento) redução de estoques	5.224	-2.430
6.01.01.03	(Aumento) redução outros ativos	-1.883	464
6.01.01.04	Aumento (redução) de fornecedores	10.244	-875
6.01.01.05	Aumento (redução) obrigações fiscais trabalhistas	1.294	-3
6.01.01.06	Aumento (redução) obrigações fiscais	-4.573	1.450
6.01.01.07	Aumento (redução) adiantamento de clientes	22.684	-2.982
6.01.01.08	Aumento (redução) de saldos entre partes relacionadas	-1.318	-3.128
6.01.01.09	Aumento (redução) de imóveis a pagar	-3.762	-14.482
6.01.01.10	Aumento (redução) de outros passivos	-1.175	-148
6.01.01.11	Juros pagos	-7.449	-13.312
6.01.01.12	Impostos pagos	-250	-5.060
6.01.01.13	Resultado líquido do período	2.117	20.906
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	95.342	-29.339
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-1.117	-1.839
6.02.04	Aumento de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	0	-47.581
6.02.05	Redução de títulos e valores mobiliários mantidos para negociação	96.459	20.081
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-76.066	37.692
6.03.01	Novos empréstimos	30.133	114.230
6.03.02	Pagamentos de empréstimos	-106.199	-78.678
6.03.03	Transações com acionistas controladores	0	2.140
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	-1.941	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.398	-19.190
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.681	355.454
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	229.079	336.264

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	189.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.583	0	-21.583	1.980	-19.603
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.583	0	-21.583	1.980	-19.603
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	189.945	-21.583	0	183.362	28.713	212.075

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	213.273	0	0	228.273	-24.803	203.470
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	213.273	0	0	228.273	-24.803	203.470
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	1.541	0	0	1.541	599	2.140
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.443	0	-4.443	341	-4.102
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.443	0	-4.443	341	-4.102
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	214.814	-4.443	0	225.371	-23.863	201.508

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	139.005	158.611
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	139.643	156.677
7.01.02	Outras Receitas	2.819	4.175
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-3.457	-2.241
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-119.582	-117.476
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-67.323	-66.638
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.659	-42.371
7.02.04	Outros	-11.600	-8.467
7.03	Valor Adicionado Bruto	19.423	41.135
7.04	Retenções	-1.246	-1.103
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.246	-1.103
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	18.177	40.032
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.928	9.051
7.06.02	Receitas Financeiras	6.928	9.051
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	25.105	49.083
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	25.105	49.083
7.08.01	Pessoal	14.761	19.762
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.632	12.648
7.08.01.02	Benefícios	2.276	5.890
7.08.01.03	F.G.T.S.	853	1.224
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.129	13.029
7.08.02.01	Federais	9.500	9.753
7.08.02.03	Municipais	629	3.276
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.818	20.394
7.08.03.01	Juros	14.375	12.806
7.08.03.02	Aluguéis	5.443	7.588
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.603	-4.102
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.603	-4.102

Comentário do Desempenho

Divulgação de Resultados

1T23



Comentário do Desempenho

DESTAQUES 1T23



EMPREENDIMENTOS

Vendas e Repasses

RECORDE DE VENDAS LÍQUIDAS EM UM PRIMEIRO TRIMESTRE!

1.194

UNIDADES VENDIDAS



▲ **34,9%**
vs. 1T22



938

REPASSES

▲ **59,0%**
vs. 1T22

Empreendimentos

6

MAIOR NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS ENTREGUES DENTRO DE UM TRIMESTRE

1.988 unidades entregues

4

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS

1.008 unidades

4

DEMANDAS MÍNIMAS

1.130 unidades



Portal Mirante da Lagoa - Entrega em mar/2023

Performance Financeira

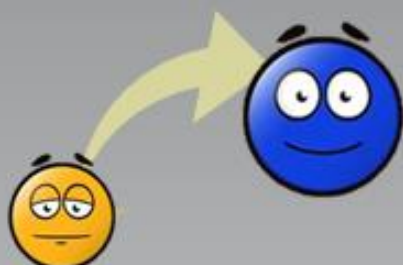
GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL:



R\$48

milhões

Outros



Evolução de “**Regular**” para “**Bom**”, no status de reputação do indicador **Reclame Aqui**.
Percentual de resolução: **77.3%**

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

Sumário

Lançamentos.....	6
Appspace exclusivo: Housi.....	7
Lançamentos por estado	7
Empreendimentos lançados	8
Performance operacional	9
Vendas	9
Vendas por Estado	10
Repasses	10
Produção.....	11
Empreendimentos entregues	11
Landbank	12
Performance financeira	13
Receita operacional líquida e Lucro bruto	13
Despesas comerciais, gerais e administrativas	14
Resultado financeiro.....	15
EBITDA	15
Lucro Líquido	16
ESG.....	17
Mulheres representam 38% do quadro de funcionários e nos cargos de liderança na BRZ	17
Meio Ambiente	17
Instituto Dona Neném	18
Glossário	19

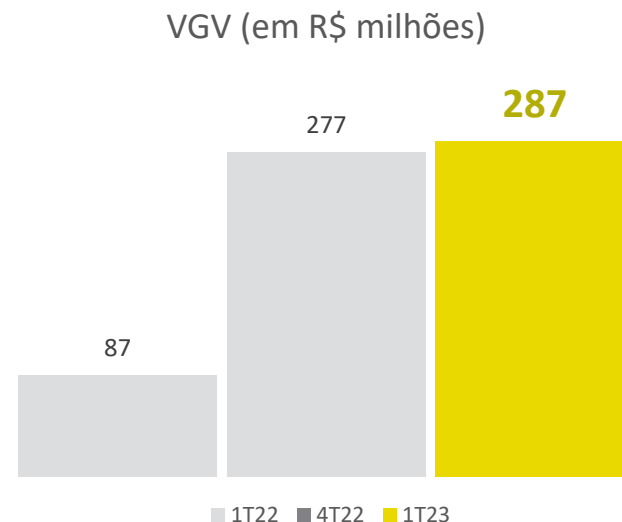
RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

Lançamentos

No 1T23, foram lançados 4 empreendimentos, totalizando 1.008 unidades disponível para vendas aos nossos clientes, somando um VGV total de R\$ 287 milhões, representando um aumento de 228% quando comparando ao mesmo período do ano anterior, e crescimento de 3,7% quando comparando ao 4T22.

O preço médio por unidades cresceu 13,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior e, 13,4% quando comparando ao 4T22.

Do total das unidades lançadas, 86% dessas unidades estão localizadas no estado de São Paulo, refletindo a estratégia da companhia que é fortalecer sua atuação no estado.



	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22		Var. 1T23 x 1T22	
VG V (em R\$ milhões)	287	277	87	3,7%	▲	228,6%	▲
Número de Unidades	1.008	1.286	348	-21,6%	▼	189,7%	▲
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	51	48	55	5,9%	▲	-7,6%	▼
Área útil (m² mil)	111	144	40	-23,2%	▼	173,4%	▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	284	215	251	32,2%	▲	13,4%	▲
Preço Médio por m² (em R\$)	5.559	4.451	4.529	24,9%	▲	22,8%	▲
Minas Gerais (% de unidades)	14%	39%	0%	-24,5 p.p	▼	14,2 p.p	▲
São Paulo (% de unidades)	86%	61%	100%	24,4 p.p	▲	-14,3 p.p	▼
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	0%	0%	0,0 p.p	●	0,0 p.p	●
Número de Empreendimentos	4	4	1	0,0%	●	300,0%	▲

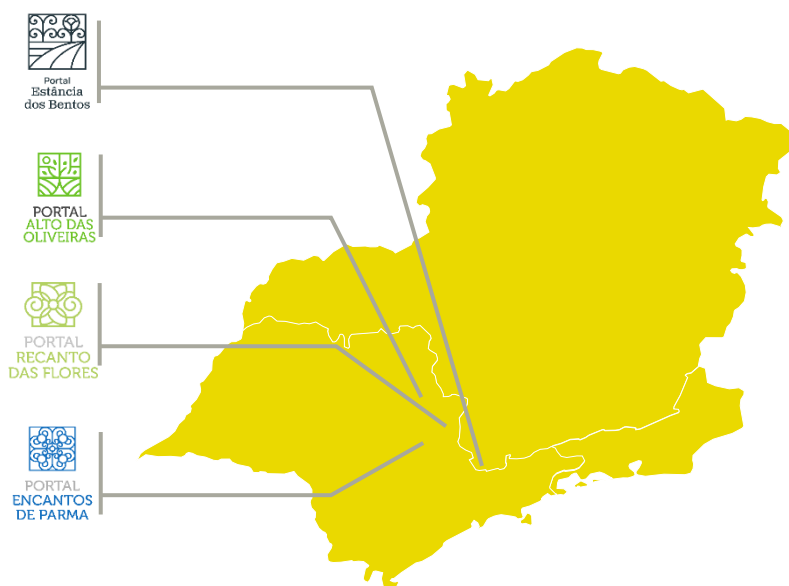
RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Appspace exclusivo: Housi

Todos os lançamentos de 2023 foram realizados em parceria com a pioneira Housi, empresa que oferece uma série de serviços, como bike compartilhada, carro compartilhado e *vending machines* com produtos para adega e farmácia, ajudando incorporadores a potencializarem suas vendas e investidores a maximizarem seus lucros.


**Lançamentos por estado**

Do total de empreendimentos lançados no primeiro trimestre de 2023, 3 estão localizados no Estado de São Paulo, representando 86% das unidades lançadas no período.

Para o primeiro trimestre de 2023, a Companhia apostou em cidades que já possuem outros empreendimentos, a fim de fortalecer a marca na região.



RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

Empreendimentos lançados

Portal Estância dos Bentos – Extrema/MG



Portal Recanto das Flores – Mogi Guaçu/SP



Portal Encantos de Parma - Hortolândia/SP



Portal Alto das Oliveiras – Ribeirão Preto/SP

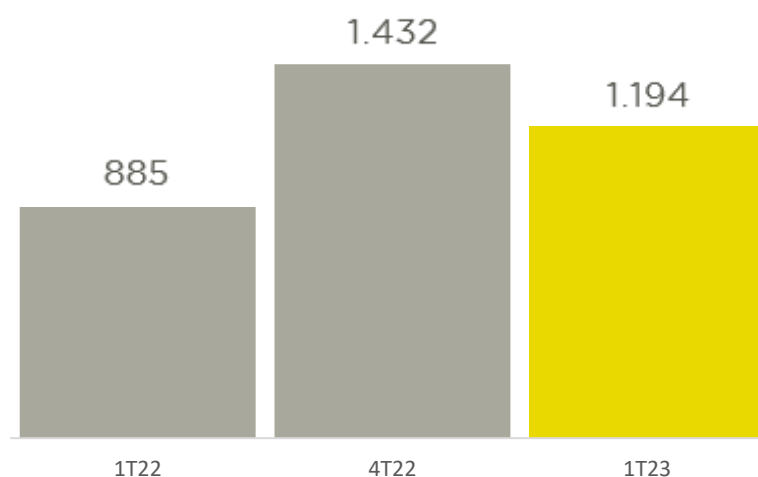


RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Performance operacional
Vendas

No 1T23 registramos o número de 1.194 unidades vendidas, líquida de distratos, que representa R\$267 milhões em VGV, um aumento de 58,3% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, e uma redução de 4,3% com o último trimestre.

Dado o volume robusto de unidades lançadas no período, a VSO sofreu uma leve redução, quando comparada com o último trimestre (8 p.p).

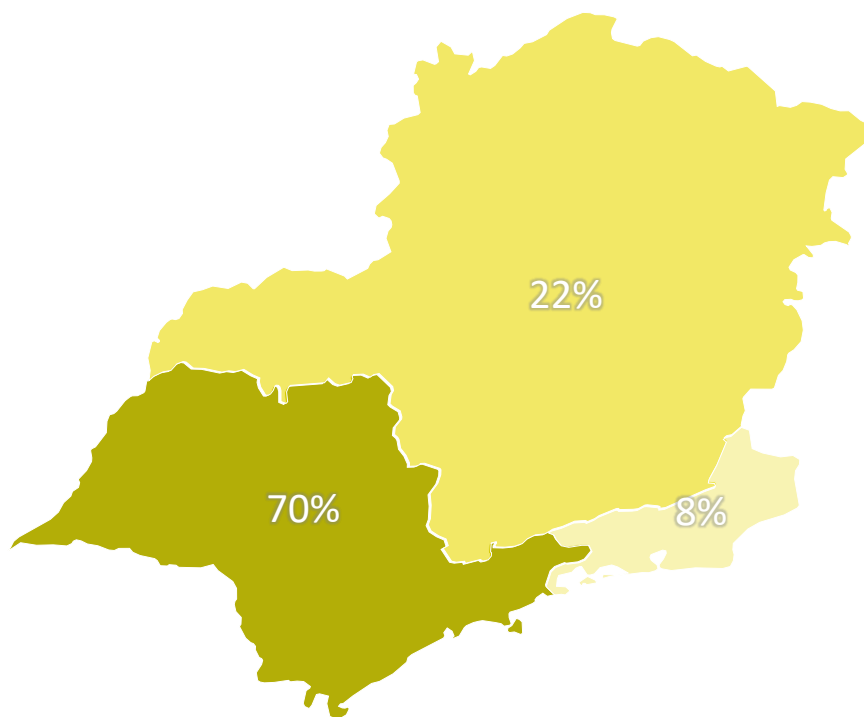
O preço médio por unidade da Companhia apresentou 18,6% de aumento, quando comparado com o último trimestre e 21,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Vendas Líquidas


	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22		Var. 1T23 x 1T22	
Vendas (em R\$ milhões)	267	279	169	-4,3%	▼	58,3%	▲
Número de Unidades	1.194	1.432	885	-16,6%	▼	34,9%	▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	231	195	191	18,6%	▲	21,3%	▲
MG	22%	22%	14%	4,8%	▲	811,4%	▲
SP	70%	70%	78%	-52,5%	▼	-819,7%	▼
RJ	8%	9%	8%	-99,8%	▼	8,3%	▲
VSO - vendas brutas	31%	39%	72%	-8,0 p.p	▼	-40,4 p.p	▼
VSO - vendas líquidas	28%	36%	65%	-8,0 p.p	▼	-37,3 p.p	▼

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Vendas por Estado

Das vendas realizadas no 1T23, 70% foram realizadas no Estado de São Paulo, o que, em linha com o volume de lançamentos no Estado, demonstra a consistência da estratégia da Companhia de estar cada vez mais presente na região.

**Repases**

	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
VGv (R\$ milhões)	217	243	112	-10,9% ▼	94,4% ▲
Contratos	938	1.250	590	-25,0% ▼	59,0% ▲

O aumento no volume de repases no 1T23, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, é explicado pelo volume de demandas mínimas assinadas junto à Caixa Econômica Federal no trimestre.

Foram 4 demandas mínimas assinadas no trimestre, sendo 3 delas no mês de março.



RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Produção

A Companhia realizou a entrega de 6 empreendimentos no primeiro trimestre de 2023, totalizando 1.988 unidades, o que representou uma alta de 90,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, e de 57,3% em relação ao último trimestre. É o maior número de entregas de chaves em um único trimestre na história Companhia.

Já o nível de produção em 1T23 apresentou uma leve queda em comparação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido ao grande volume de chuvas no trimestre..

	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22		Var. 1T23 x 1T22	
Unidades em Produção	7.639	6.974	8.556	9,5%	▲	-10,7%	▼
Unidades Concluídas	2.672	1.860	348	43,7%	▲	667,8%	▲
Unidades Entregues	1.988	1.264	1.044	57,3%	▲	90,4%	▲

Empreendimentos entregues

Jan/2023 	 PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	 PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	624 unidades
Fev/2023 	 PORTAL VILA DAS HADASSAS	 PORTAL MIRANTE DA LAGOA	560 unidades
Mar/2023 	 PORTAL VALE DAS NASCENTES	 PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	804 unidades

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Landbank

O Landbank da Companhia apresentou aumento nos períodos em relação ao VGV potencial. Todavia, houve mudanças estratégicas na composição do Landbank, diminuindo o número de unidades entre o último trimestre e 1T23, porém, em contrapartida, houve aumento do preço médio por m².

	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22	
Landbank (em R\$ bilhões)	9,3	8,9	7,6	4,5%	▲	22,4% ▲
Número de Unidades	42.657	47.270	41.340	-9,8%	▼	3,2% ▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	218	188	184	15,8%	▲	18,6% ▲

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Performance financeira

Valores expressos em milhares de reais	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita operacional líquida	136.273	215.800	153.548	-36,9% ▼	-11,3% ▼
Custo financeiro alocado ao CIV	3.397	3.289	2.568	3,3% ▲	32,3% ▲
Lucro Bruto	23.417	42.337	25.614	-44,7% ▼	-8,6% ▼
Margem Bruta	17,2%	19,6%	16,7%	-243,5% ▼	50,2% ▲
Despesas comerciais	(19.527)	(20.925)	(11.838)	-6,7% ▼	65,0% ▲
Despesas comerciais / ROL	14,3%	9,7%	7,7%	463,3% ▲	662,0% ▲
Despesas G&A / ROL	7,9%	6,5%	4,5%	137,5% ▲	340,8% ▲
EBITDA	(16.732)	(7.710)	(2.689)	117,0% ▲	522,2% ▲
Margem EBITDA	-12,3%	-3,6%	-1,8%	-870,6% ▼	-1052,7% ▼
Resultado Líquido	(19.603)	(15.515)	(3.859)	26,3% ▲	408,0% ▲
Margem Líquida	-14,4%	-7,2%	-2,5%	-719,6% ▼	-1187,2% ▼

Receita operacional líquida e Lucro bruto

A Companhia apresentou uma receita operacional líquida do montante de R\$ 136, 3 milhões, o valor representa 11,3%, quando comparado o mesmo, e uma redução de 36,9% quando comparado ao último trimestre de 2022.

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Receita Operacional Líquida Total	136.273	215.800	153.548	-36,9% ▼	-11,3% ▼
Custo dos imóveis vendidos	(112.856)	(173.463)	(127.934)	-34,9% ▼	-11,8% ▼
Lucro Bruto	23.417	42.337	25.614	-44,7% ▼	-8,6% ▼
Margem Bruta	17,2%	19,6%	16,7%	-243,5% ▼	50,2% ▲

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.397	3.289	2.568	3,3%	32,3%
Custo financeiro / ROL	-2,5%	-1,5%	-1,7%	-96,9%	-82,0%
Lucro Bruto com juros	23.417	42.337	25.614	-44,7%	-8,6%
Lucro Bruto expurgando juros	20.020	39.048	23.046	-48,7%	-13,1%
Margem Bruta expurgando juros (%)	14,7%	18,1%	15,0%	-340,3%	-31,8%

Despesas comerciais, gerais e administrativas

No 1T23 as despesas comerciais apresentaram aumento de 65,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, e uma redução de 6,7% quando comparado ao último trimestre de 2022.

As despesas gerais e administrativas, apresentou um aumento de 56,1 quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e uma redução de 23,5% quando comparado ao último trimestre de 2022.

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Despesas comerciais	(19.527)	(20.925)	(11.838)	-6,7%	65,0%
Despesas comerciais / ROL	14,3%	9,7%	7,7%	463,3%	662,0%
Despesas comerciais / Vendas contratadas	6,8%	7,6%	13,6%	-75,4%	-675,5%
Despesas gerais e administrativas	(10.762)	(14.075)	(6.894)	-23,5%	56,1%
Despesas G&A / ROL	7,9%	6,5%	4,5%	137,5%	340,8%
Despesas G&A / Vendas contratadas	3,8%	5,1%	7,9%	-133,5%	-414,7%

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Resultado financeiro

As despesas financeiras se apresentaram em linha, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, embora tenha havido aumento no último trimestre. Já as receitas financeiras apresentaram redução de 26,1% em relação ao 1T22, e um aumento de 29,8% em relação ao último trimestre. A oscilação das receitas no período, se deve às mudanças nas taxas de juros macroeconômicas, que impactam os rendimentos da Companhia e a correção dos recebíveis.

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Despesas financeiras	(11.773)	(15.914)	(12.111)	-26,0% ▼	-2,8% ▼
Receitas financeiras	9.772	7.527	13.226	29,8% ▲	-26,1% ▼
Total	(2.001)	(8.387)	1.115	-76,1% ▼	-279,5% ▼

(em R\$ Milhares)	1T23	4T22	1T22	Var. 1T23 x 4T22	Var. 1T23 x 1T22
Resultado financeiro	(2.001)	(8.387)	1.115	-76,1% ▼	-279,5% ▼
Custo Financeiro alocado ao CIV	3.397	3.289	2.568	3,3% ▲	32,3% ▲
Total ajustado	1.396	(5.098)	3.683	-127,4% ▼	-62,1% ▼

EBITDA

O EBITDA do trimestre apresentou a redução de 5,5 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e 6,8 p.p. se comparado com o último trimestre.

(em R\$ Milhares)	1T23	1T23	1T22	Var. 1T23 x 1T23	Var. 1T23 x 1T22
Lucro antes dos impostos	(16.582)	(12.889)	(545)	28,7% ▲	2942,6% ▲
Depreciações e amortizações	1.246	81	1.539	1438,3% ▲	-19,0% ▼
Resultado Financeiro	2.001	8.387	(1.115)	-76,1% ▼	-279,5% ▼
Encargos financeiros incluídos no CIV	3.397	3.289	2.568	3,28% ▲	32,28% ▲
EBITDA	(9.938)	(1.132)	(2.689)	777,92% ▼	269,58% ▼
%Margem EBITDA	-7,3%	-0,5%	-1,8%	6,8 p.p. ▼	5,5 p.p. ▼

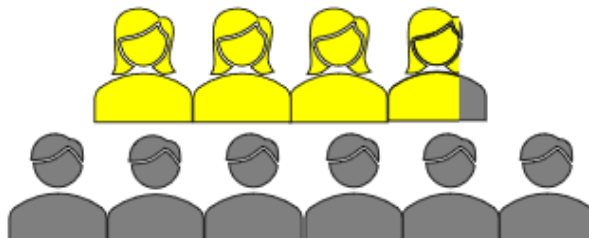
RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
Lucro Líquido

O Lucro Líquido do trimestre apresentou a redução de 11,9 pontos percentuais quando comparado ao mesmo período do ano anterior, e 7,2 p.p. se comparado com o último trimestre.

(em R\$ Milhares)	1T23	1T23	1T22	Var. 1T23 x 1T23	Var. 1T23 x 1T22
Lucro (Prejuízo) Líquido	(19.603)	(15.515)	(3.859)	26,3% ▲	408,0% ▲
Margem Líquida	-14,4%	-7,2%	-2,5%	7,2 p.p. ▼	11,9 p.p. ▼

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho
ESG
Mulheres representam 38% do quadro de funcionários e nos cargos de liderança na BRZ

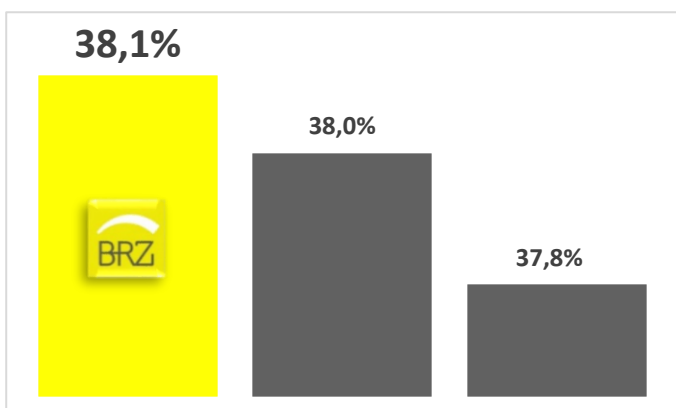
A BRZ Empreendimentos conta com 38,0% de mulheres no quadro total de funcionários, índice que se traduz na análise de lideranças da organização, onde apresenta o aumento para 38,1%.



Considerando a perspectiva do mercado de trabalho, de acordo com o estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV) em parceria com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) a média nacional está 51,5%. O campo de atuação da construção civil este número fica em 21,3%.

Segundo relatório da Grant Thornton “*Women in Business 2022*”, 38% dos cargos de liderança no Brasil considerando todos os segmentos, são ocupados por mulheres. Analisando apenas o setor de construção civil, o indicador demonstra uma leve queda chegando em 37,8%.

A BRZ Empreendimentos está alinhada com a diversidade e equidade de gênero nos âmbitos globais, e acima da média na área própria atuação, promovendo a inclusão e avanços em ESG na organização.

**Meio Ambiente**

Em 2023, a companhia adotou novas práticas e inovações sustentáveis. Foi implementado a plataforma de gerenciamento de resíduos nos canteiros de obra “Net Resíduos”, atendendo as exigências legais e controle da documentação, facilitando a análise dos dados.



Os contratos de mão de obra terceirizada dos empreendimentos, são realizados em sua totalidade via assinatura eletrônica, através do *Vertsign*, reduzindo significativamente o volume das

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho

impressões. Com o mesmo intuito, a ficha de EPI dos colaboradores das obras passou a ser digital, através do aplicativo “Valida EPI” que armazena todas informações e regulamentações necessárias para preenchimento e acesso as planilhas de EPI.

Instituto Dona Neném

O instituto Dona Neném é uma iniciativa da BRZ Empreendimentos, que visa fomentar o desenvolvimento integral das comunidades, por meio de patrocínio ou incentivo de projetos que estejam relacionados a um ou mais dos pilares estratégicos. A instituição está presente nas regiões que amparam as obras da companhia e em demais localidades estrategicamente escolhidas por seus sócios e associados, visando gerar benefícios sociais, trabalhando e incentivando o desenvolvimento sustentável agregado a infraestrutura advinda dos empreendimentos.



Projeto: Natureza Viva - Operação Parque Limpo - Pouso Alegre - MG

RELEASE | 1T23
Comentário do Desempenho**Glossário**

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

CIV – Custo dos imóveis vendidos

Demanda mínima – Mínimo de unidades vendidas para assinatura junto à CEF para captação de apoio à produção e recebimento de medições.

Distrato – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.

DG&A - Despesas gerais e administrativas

EBITDA - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização)

ESG - *Environmental, Social and Governance* (Ambiental, Social e Governança)

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.

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

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.

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

ROL – Valor Geral de Vendas

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas – Total de vendas contratadas no período.

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “Companhia” ou “Grupo”) é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Casa Verde e Amarela (“CVA”) do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos ao preço máximo R\$ 264, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), e por Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 10.

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

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As Informações contábeis intermediárias individuais foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e as consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As políticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias são consistentes com as políticas descritas nas Notas Explicativas nos 3 a 7 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Essas políticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, exceto pelo CPC 50 – Seguros, sem impactos significativos na Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Caixa	87	98	78	84
Bancos - conta movimento	77.344	20.335	9.111	9.007
Aplicações financeiras de liquidez imediata	151.648	143.248	116.173	109.282
Total	229.079	163.681	125.362	118.373

São considerados como Caixa e Equivalentes de Caixa os ativos financeiros que atendam, cumulativamente, às quatro premissas abaixo:

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

O Grupo tem por política, aplicar a grande maioria de seus recursos em ativos financeiros de baixo risco. Estas aplicações financeiras, em sua grande maioria, possuem seus rendimentos pré-fixados ou atrelados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentando uma rentabilidade média 12,7% ao ano (2022: 12,8%).

4. Títulos e Valores Mobiliários

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Certificado de Operações estruturadas (c)	86.345	85.062	86.345	85.062
Aplicações em Debêntures (b)	43.162	43.682	43.162	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	15.327	23.575	15.327	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento (a)	-	10.918	-	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	5.490	7.757	5.490	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	75.789	-	-
Total	150.324	246.783	150.324	170.994
Circulante	-	86.658	-	10.869

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Não circulante	150.324	160.125	150.324	160.125
	150.324	246.783	150.324	170.994

(a) O fundo de investimento que a Companhia aplica seus recursos se constituem como parte de seus recursos disponíveis para tesouraria e possuem liquidez em D+59. Todavia, não se classificam como equivalentes de caixa de acordo com as normas internacionais e brasileiras de contabilidade, por não atenderem pelo menos uma das 4 (quatro) premissas dispostas na nota explicativa nº 3. Sua rentabilidade média é de 14,32% ao ano em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

(b) A Companhia visou diversificar seu portfólio de aplicações em 2022, permanecendo em 2023. Com isso, foram feitas aplicações em Debêntures atreladas ao IPCA. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022, a rentabilidade da carteira é de IPCA + 4,00% a IPCA + 8,05%.

(c) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos. A rentabilidade em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022 da carteira é 100%CDI.

4.1. Aging List

Aging List - Controladora e Consolidado	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	Total 31.03.2023	Consolidado 31.12.2022	Controladora 31.12.2022
Certificado de Operações estruturadas	-	86.345	-	86.345	85.062	85.062
Aplicações em Debêntures	-	820	42.342	43.162	43.682	43.682
Aplicações em Letras Financeiras	-	1.543	13.784	15.327	23.575	23.575
Aplicações em Fundos de Investimento	-	-	-	-	10.918	10.918
Aplicações em Títulos Públicos	-	5.490	-	5.490	7.757	7.757
Outros títulos e valores mobiliários	-	-	-	-	75.789	-
Total	-	94.198	56.126	150.324	246.783	170.994

5. Instrumentos financeiros derivativos

A BRZ possui operações de derivativos de Swap com o objetivo de proteção dos riscos relacionados ao risco do CDI. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro 2022, a composição dos instrumentos financeiros derivativos é a seguinte:

Tipo	Ativo Objeto	Data vencimento	Qtd/Volume	31.03.2023	31.12.2022	Observação
SWAP	PRÉ	19/11/2024	7.750.420	(1.286)	(1.286)	ATIVO EM PRE 8,2% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	10/04/2025	1.167.669	(236)	(236)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	11/04/2025	7.003.948	(1.394)	(1.419)	ATIVO EM PRE 7,5% \\\ PASSIVO EM DI11
SWAP	PRÉ	25/02/2027	3.000.000	(732)	(732)	ATIVO EM PRE 8,9% \\\ PASSIVO EM DI11
Total				(3.648)	(3.673)	

6. Clientes por incorporação de imóveis

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Cientes por incorporação de imóveis	6.1	189.560	212.714	38.735	37.591
Perda estimada na realização de créditos	6.3	(34.232)	(30.775)	(20.699)	(20.157)
Atualização monetária de parcela de clientes		42.594	40.713	29.892	29.093
Ajuste a valor presente – ativo		(14.577)	(9.409)	-	-
Intermediação Imobiliária		1.717	-	1.718	-
Total		185.062	213.243	49.646	46.527
Circulante		83.062	120.132	23.270	23.679
Não circulante		102.000	93.111	26.376	22.848
		185.062	213.243	49.646	46.527

6.1. Aging List

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno, apresentam as seguintes faixas de vencimento:

A vencer		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Até 90 dias		30.276	53.430	3.062	3.062
de 91 a 180 dias		16.582	16.582	3.102	3.102
de 181 a 270 dias		12.483	12.483	2.638	2.638
de 271 a 360 dias		13.152	13.152	2.636	2.636
Acima de 360 dias		91.543	91.543	16.327	15.183
Total a vencer	6.2	164.036	187.190	27.765	26.621

Vencidos		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Até 30 dias		2.820	2.820	917	917
de 31 a 60 dias		2.026	2.026	645	645
de 61 a 90 dias		1.425	1.425	630	630
de 91 a 120 dias		1.436	1.436	639	639
de 121 a 180 dias		2.795	2.795	1.099	1.099
Acima de 180 dias		15.022	15.022	7.040	7.040
Total vencido		25.524	25.524	10.970	10.970
Total a receber		189.560	212.714	38.735	37.591

6.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

		Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Até 2 anos		118.513	136.728	16.690	1.721
Até 3 anos		17.451	17.791	3.924	8.531
Até 4 anos		12.109	11.926	2.333	5.217
Após 4 anos		15.963	20.745	4.818	11.152
Total		164.036	187.190	27.765	26.621

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o Grupo não constituiu nenhuma provisão para distrato de clientes por entender que os saldos de contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são totalmente realizáveis.

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

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao “Clientes por incorporação de imóveis” está divulgada na nota explicativa 28. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Saldo Inicial	(30.775)	(22.806)	(20.157)	(14.435)
Adições	(4.296)	(2.747)	(683)	(2.310)
Recebimentos / Reversões	839	506	141	363
Saldo final	(34.232)	(25.047)	(20.699)	(16.382)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	3.457	2.241	542	1.947

7. Estoques

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Imóveis em construção (a)	80.986	87.734	-	-
Estoque de terrenos (b)	12.766	16.739	12.594	15.166
Adiantamento a fornecedores (c)	17.456	12.901	1.045	677
Imóveis concluídos (d)	2.758	463	330	330
Encargos financeiros capitalizados	700	1.353	9	9
Total	114.666	119.190	13.978	16.182
Circulante	104.826	107.635	4.138	4.627
Não circulante	9.840	11.555	9.840	11.555
	114.666	119.190	13.978	16.182

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

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

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

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

O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de março de 2023, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$39.164 (R\$18.350 em 2022) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2022) na sua controladora (Nota 15).

8. Partes relacionadas

8.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

	Consolidado	
	31.03.2023	31.03.2022
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	901	835
Honorários dos conselheiros	140	130
Reembolsos de despesas	90	83
Total	1.131	1.048

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

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

8.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos				
Créditos com SCPs	41.205	39.887	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 9)	56.362	56.362	56.362	56.362
Total ativo com partes relacionadas	97.567	96.249	56.362	56.362
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	-	-	157.067	159.367
Total passivo com partes relacionadas	-	-	157.067	159.367

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

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

Conta corrente com empreendimentos

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

9. Outros créditos a receber

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
Total	56.362	56.362	56.362	56.362

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

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

As Sociedades de Propósito Específico ("SPE") vendidas não possuíam projetos em desenvolvimentos em desenvolvimento na data da venda. Os principais ativos dessas empresas eram recebíveis resultados das vendas de 05 (cinco) terrenos, ocorridas no segundo trimestre de 2022.

As SPEs foram adquiridas por Partes Relacionadas que fazem parte do quadro acionário da Companhia. A operação não afetou o resultado do período, pois o valor da venda foi equivalente ao valor contábil dos investimentos na data da transação.

10. Participações Societárias

A movimentação dos investimentos no final do período findo em 31 de março de 2023 está assim apresentada:

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2022	Aportes	Dividendos/Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.03.2023
PORTAL PRIMAVERA	91%	803	-	-	(32)	771
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	(345)	-	-	(25)	(370)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.097	-	-	(4)	2.093
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.215	-	-	5	2.220
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.190	-	-	(16)	1.174
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	359	-	(1)	1	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	(103)	-	-	(92)	(195)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.127	-	(1)	32	3.158
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.556	-	-	(4)	1.552
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	406	-	-	(9)	397
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(393)	-	-	6	(387)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.406	-	-	5	5.411
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.107	-	-	(30)	12.077
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.466	-	-	(39)	6.427
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.450	1	-	5	1.456
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	883	-	-	(6)	877
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.073	-	-	36	9.109
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.123	-	-	135	9.258
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.686	-	-	(32)	4.654
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	16.175	-	-	4.635	20.810
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.554	-	-	(109)	4.445
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.596	-	-	(40)	10.556
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.920)	-	-	(103)	(9.023)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	10.456	1	-	(1.181)	9.276
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.602	-	-	(28)	5.574
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	936	-	-	(83)	853
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	2.870	-	-	4	2.874
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.538	-	(1)	(478)	3.059
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(273)	-	-	(248)	(521)
PORTAL VILA JARDIM	100%	(2.957)	-	-	(546)	(3.503)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	4.153	-	-	(652)	3.501
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	2.349	1	-	(3.370)	(1.020)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	7.701	-	-	(1.765)	5.936
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.438	-	-	(70)	8.368
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	16.402	-	-	460	16.862
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	339	-	-	(352)	(13)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	62	-	-	(2)	60
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	1.038	-	-	(2.959)	(1.921)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	3.963	1	-	(1.165)	2.799
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	(329)	-	-	310	(19)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	10	1	-	(1)	10
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	12	-	-	1.042	1.054
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	1.816	1	-	(13)	1.804
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.584	-	-	(1.091)	1.493
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(985)	-	(1)	81	(905)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	16.092	-	(1)	(1.043)	15.048
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	720	-	-	(976)	(256)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.349	1	-	(601)	7.749
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	21.441	-	(1)	(938)	20.502
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	15.642	1	-	(3.819)	11.824
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	-	-	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	11.671	-	-	(368)	11.303
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	4.542	-	-	1.901	6.443
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	-	-	-	1.584	1.584
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	-	1	-	358	359
PORTAL VILA DA SERRA	100%	-	1	-	(95)	(94)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	-	1	-	747	748
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	4.190	-	-	3.352	7.542
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	551	1	-	(187)	365
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	2.175	-	-	434	2.609
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	934	-	-	1.106	2.040
Total		236.543	12	(6)	(6.333)	230.216

Investimentos em controladas	248.443
Passivo a descoberto - investimentos	(18.227)
Saldo de Participações Societárias	230.216

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2021	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	Venda de participação	31.12.2022
PORTAL PRIMAVERA	91%	906	-	(100)	(3)	-	803
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	1	-	(398)	52	-	(345)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.086	-	(26)	37	-	2.097
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.315	-	(100)	-	-	2.215
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.309	-	(80)	(39)	-	1.190
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	445	-	(143)	57	-	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	188	-	(385)	94	-	(103)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.679	-	(524)	(28)	-	3.127
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.499	-	(203)	260	-	1.556
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	(170)	401	-	175	-	406
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(985)	198	-	394	-	(393)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	6.058	-	(170)	(482)	-	5.406
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.422	-	(470)	155	-	12.107
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	8.460	-	(1.655)	(339)	-	6.466
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.743	-	(367)	74	-	1.450
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	982	-	(435)	336	-	883
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.060	-	(137)	150	-	9.073
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	10.321	-	(1.774)	576	-	9.123
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	5.331	-	(855)	210	-	4.686
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	4.694	673	-	10.808	-	16.175
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	14.255	-	(1.272)	(8.429)	-	4.554
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	12.971	-	(1.586)	(789)	-	10.596
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(266)	-	(3)	(8.651)	-	(8.920)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	3.986	-	(305)	6.775	-	10.456
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	11.389	-	(1.789)	(3.998)	-	5.602
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	3.980	-	(770)	(2.274)	-	936
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	7.970	-	(238)	(4.862)	-	2.870
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.735	-	(112)	(85)	-	3.538
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(79)	80	-	(274)	-	(273)
PORTAL VILA JARDIM	100%	2.559	355	-	(5.871)	-	(2.957)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	2.774	-	(315)	1.694	-	4.153
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	10.437	-	(602)	(7.486)	-	2.349
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	1.913	181	-	5.607	-	7.701
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	13.868	-	(1.680)	(3.750)	-	8.438
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	2.480	5	-	13.917	-	16.402
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	2.898	-	(111)	(2.448)	-	339
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	(22)	-	(33)	117	-	62
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	(226)	-	(204)	1.468	-	1.038
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	2.561	2	-	1.400	-	3.963
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	1	9	-	(339)	-	(329)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	-	41	-	(31)	-	10
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	-	44	-	(32)	-	12
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	-	1	-	1.815	-	1.816
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	5.035	65	-	(2.516)	-	2.584
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	533	-	-	(1.518)	-	(985)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	3.809	14	-	12.269	-	16.092
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	4.107	-	(443)	(2.944)	-	720
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	4.136	-	(188)	4.401	-	8.349
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	3.853	25	-	17.563	-	21.441
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	2.919	-	(424)	13.147	-	15.642
PORTAL VALE DOS CORAIS SPE LTDA	100%	-	83	-	(83)	-	-
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	-	10	-	11.661	-	11.671
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	-	1	-	4.541	-	4.542
SPE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	8.276	-	17.563	(25.839)	-
SPE 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	0%	-	8.224	-	22.299	(30.523)	-
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	-	1	-	4.189	-	4.190
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	-	-	-	551	-	551
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	-	1	-	2.174	-	2.175
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	-	3	-	931	-	934
Total		191.920	18.693	(17.897)	100.189	(56.362)	236.543

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Empreendimento	Part. (%)	Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%	(34)	3.553	(1)	2.678	845	1	(35)
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	233	4.813	-	5.457	(411)	12	(28)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	(59)	4.266	-	20	4.186	1	(7)
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	139	3.126	-	-	3.265	8	8
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	134	3.260	-	1.045	2.348	6	(32)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	175	1.776	-	1.232	718	7	1
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	177	1.493	(32)	1.988	(287)	12	(135)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	425	6.124	(10)	242	6.316	22	63
PORTAL DOS RUBIS	90%	368	4.899	(244)	3.786	1.724	10	(5)
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	113	1.021	18	655	461	3	(11)
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	280	6.317	(139)	7.165	(430)	9	6
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	229	11.883	16	1.273	10.822	12	11
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	156	12.763	57	15	12.848	3	(32)
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	55	6.977	163	31	6.837	2	(42)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	760	2.145	110	654	2.141	21	8
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	271	2.420	55	1.593	1.044	17	(7)
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	1.220	10.879	1.128	126	10.844	30	42
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	5.430	7.453	(67)	1.930	11.021	141	160
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	(827)	7.407	(7)	1.047	5.540	46	(39)
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	19.087	23.835	12.581	612	29.729	20.635	6.621
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	1.501	4.410	1.444	22	4.445	197	(109)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	521	10.874	828	11	10.556	29	(40)
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	633	1.706	1.422	9.940	(9.023)	207	(103)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	1.836	9.039	1.588	12	9.276	860	(1.181)
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	420	6.349	1.183	13	5.574	29	(28)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	1.686	838	281	1.390	853	46	(83)
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	1.370	2.224	710	10	2.874	99	4
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	4.203	8.521	9.625	40	3.059	2.971	(478)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	6.701	539	5.572	2.188	(521)	3.689	(248)
PORTAL VILA JARDIM	100%	3.317	1.117	523	7.415	(3.503)	215	(546)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	7.597	15.550	19.631	16	3.501	1.906	(652)
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	5.919	2.796	8.228	1.508	(1.020)	88	(3.370)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	13.839	11.814	19.349	368	5.936	2.339	(1.765)
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	1.439	8.147	1.218	-	8.368	47	(70)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	19.365	9.309	11.256	556	16.862	9.528	460
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	1.554	2.036	1.108	2.495	(13)	119	(352)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	5.128	-	3.334	1.733	60	2	(2)
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%	3.806	4.663	5.449	4.940	(1.921)	194	(2.959)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	18.485	5.668	21.066	288	2.799	6.980	(1.165)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	9.244	1.254	13.262	(2.745)	(19)	2.213	310
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	90	-	-	80	10	-	(1)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	5.799	581	4.317	1.009	1.054	3.413	1.042
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	10.712	3.273	12.080	101	1.804	4.273	(13)
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	3.212	4.106	5.514	311	1.493	88	(1.091)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	13.625	1.332	14.133	1.727	(905)	5.613	81
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	6.286	20.151	11.437	(49)	15.048	3.984	(1.043)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	4.322	4.122	8.687	13	(256)	1.579	(976)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	1.711	7.177	1.140	-	7.749	26	(601)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	3.206	24.231	6.578	357	20.502	244	(938)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	7.004	15.071	9.761	490	11.824	1.655	(3.819)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	12.573	10.163	11.020	414	11.303	10.491	(368)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	13.141	1.508	7.477	729	6.443	12.608	1.901
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	14.727	8.998	15.978	205	7.542	13.334	3.352
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	8.713	762	5.305	2.586	1.584	4.954	1.584
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	6.619	1.668	5.459	2.469	359	5.385	358
PORTAL VILA DA SERRA	100%	956	1.209	1.657	602	(94)	876	(95)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	2.811	2.034	3.717	380	748	2.839	747
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	3.392	1.493	2.712	1.807	365	3.150	(187)
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	8.506	2.508	8.804	(400)	2.609	3.855	435
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	9.346	2.504	9.516	294	2.040	2.967	1.109
Total		273.647	346.155	285.997	74.874	258.926	134.090	(4.353)

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

11. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.03.2023
Custo									
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	-	-	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.804	70	-	-	1.874	14	-	1.888
Móveis e utensílios	10%	1.692	140	-	(3)	1.829	-	-	1.829
Veículos	20%	363	-	-	(1)	362	-	-	362
Computadores	20%	2.247	97	-	(5)	2.339	128	-	2.467
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.865	-	2.159	(517)	19.507	1	-	19.508
Aeronave	10%	2.410	-	-	(1.300)	1.110	-	(1.110)	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		4.455	-	-	(1.668)	2.787	-	(975)	1.812
Estandes em construção		626	1.576	(2.159)	(12)	31	161	(29)	163
Total custo		32.337	2.098	-	(3.507)	30.928	304	(2.114)	29.118
Depreciação acumulada									
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(38)	-	(642)
Máquinas e equipamentos	10%	(422)	(160)	-	-	(582)	(41)	-	(623)
Móveis e utensílios	10%	(397)	(170)	-	-	(567)	(45)	-	(612)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	(364)
Computadores	20%	(1.011)	(426)	-	-	(1.437)	(106)	-	(1.543)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.035)	(2.520)	-	480	(12.075)	(358)	-	(12.433)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(9)	520	(5)
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		(2.570)	(734)	-	1.011	(2.293)	(127)	957	(1.463)
Total depreciação acumulada		(15.864)	(4.322)	-	1.754	(18.432)	(730)	1.477	(17.685)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		16.473	(2.224)	-	(1.753)	12.496	(426)	(637)	11.433

Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.03.2023
Custo									
Benfeitorias	20%	875	215	-	(1)	1.089	-	-	1.089
Máquinas e equipamentos	10%	1.559	48	-	(1)	1.606	14	-	1.620
Móveis e utensílios	10%	1.507	126	-	(1)	1.632	3	-	1.635
Veículos	20%	363	-	-	(2)	361	-	-	361
Computadores	20%	2.198	42	-	(2)	2.238	125	-	2.363
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	17.835	58	2.100	(517)	19.476	2	-	19.478
Aeronave	10%	2.409	-	-	(1.300)	1.109	-	(1.109)	-
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		3.415	-	-	(1.339)	2.076	-	(868)	1.208
Estandes em construção		536	1.576	(2.100)	-	12	161	(10)	163
Total custo		30.697	2.065	-	(3.163)	29.599	305	(1.987)	27.917
Depreciação acumulada									
Benfeitorias	20%	(460)	(144)	-	-	(604)	(38)	-	(642)
Máquinas e equipamentos	10%	(385)	(147)	-	-	(532)	(33)	-	(565)
Móveis e utensílios	10%	(371)	(159)	-	-	(530)	(39)	-	(569)
Veículos	20%	(302)	(56)	-	-	(358)	(6)	-	(364)
Computadores	20%	(995)	(420)	-	-	(1.415)	(101)	-	(1.516)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(10.034)	(1.924)	-	-	(11.958)	(343)	-	(12.301)
Aeronave	10%	(667)	(112)	-	263	(516)	(9)	520	(5)
Direito de uso Arrendamentos (11.1)		(2.159)	(490)	-	837	(1.812)	(54)	830	(1.036)
Total depreciação acumulada		(15.373)	(3.452)	-	1.100	(17.725)	(623)	1.350	(16.998)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.324	(1.387)	-	(2.063)	11.874	(318)	(637)	10.919

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.

11.1. Direito de uso de Arrendamentos

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	494	1.885	264	1.256
Adições (Baixas)	(975)	(1.668)	(868)	(1.339)
(Amortização) Baixa de amortização	830	277	776	347
Saldo Ativo de Arrendamento	349	494	172	264

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	556	1.944	305	1.292
Adições (Baixas)	-	(2)	-	(44)
AVP a Apropriar	15	25	7	12
Amortização de arrendamentos a pagar	(175)	(1.411)	(112)	(955)
Saldo do Passivo de Arrendamento	396	556	201	305

(a) Despesas com prazo inferior a 12 meses possuem isenção da norma para registro no balanço:

	Resultado	Consolidado	Controladora
Despesas de arrendamentos de curto prazo isento pela norma		(5.443)	(408)

(b) A Companhia chegou a sua taxa de desconto, com base na taxa de juros observada no mercado.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
2 anos	7,80%

Tendo em vista os regimes de tributação pelo qual as incorporadoras estão vinculadas, os quais não admitem a apropriação de créditos de PIS e COFINS, a serem calculados sobre a depreciação do direito de uso de ativos arrendados, para fins do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2019, os créditos passíveis de aproveitamento para as demais entidades são imateriais para divulgação.

12. Intangível

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2021	Adições	Baixas	31.12.2022	Adições	Baixas	31.03.2023
Custo								
Licença de Uso Software	20%	9.191	4.116	-	13.307	813	-	14.120
Total custo		9.191	4.116	-	13.307	813	-	14.120
Amortização acumulada								
(-) Licença de Uso Software	20%	(1.970)	(747)	-	(2.717)	(516)	-	(3.234)
Total de amortização acumulada		(1.970)	(747)	-	(2.717)	(516)	-	(3.234)
Total do intangível líquido		7.221	3.369	-	10.590	296	-	10.886

13. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como se segue:

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.03.2023	Não Circulante	Total	31.12.2022
				Circulante			
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	209.698	209.698	206.999
(-) custo de captação				-	(3.816)	(3.816)	(4.336)
Total de debêntures				-	205.882	205.882	202.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	128.807	-	128.807	203.716
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	90.884	90.884	87.832
Total				128.807	296.766	425.573	494.211

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.03.2023	Não Circulante	Total	31.12.2022
				Circulante			
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,22%	-	209.698	209.698	206.999
(-) custo de captação				-	(3.816)	(3.816)	(4.336)
Total de debêntures				-	205.882	205.882	202.663
Financiamento à produção	R\$	25/03/2022	8,91%	(371)	-	(371)	-
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	90.884	90.883	87.528
Total				(371)	296.766	296.394	290.191

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Saldo inicial	494.211	535.157	290.191	291.838
Captações	29.533	338.929	-	86.640
Encargos financeiros provisionados	14.877	77.864	9.066	38.947
Amortização do custo na captação de recursos	600	2.415	600	2.415
Pagamento de principal	(106.199)	(368.032)	(857)	(89.678)
Pagamento de encargos financeiros	(7.449)	(92.122)	(2.606)	(39.971)
Saldo final	425.573	494.211	296.394	290.191

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Custos com encargos financeiros	24	3.397	2.519	-	165
Despesas financeiras	25	10.780	12.361	9.057	10.777
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	7	700	2.487	9	45
Total de alocação dos encargos financeiros		14.877	17.367	9.066	10.987

13.1. Debêntures

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de Juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 341ª Emissão	Única	175.390	Iniciado em 03/02/2021	13/01/2024 e 13/01/2025	Mensal	13.01.2025	IPCA + 5,22%	IPCA + 5,69%

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

	Amortização			Custo de captação			Total
	1 ano	2 anos	3 anos	1 ano	2 anos	3 anos	
341ª Emissão	-	104.849	104.848	(1.635)	(1.635)	(546)	205.881

13.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção (valor contratado) representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal poderá disponibilizar à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de março de 2023, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um pequeno intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que a obra é executada, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. As liquidações ocorrem à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com a CEF e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Os financiamentos incidem juros entre 8,91%a.a., ou Poupança + 5% a.a..

As despesas financeiras dos financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas. Os financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

13.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos em 31 março de 2023, estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado				Total
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Leasing	
Quirografia	205.882	128.806	90.883	396	425.967
Total (*)	205.882	128.806	90.883	396	425.967

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

13.4. Obrigações contratuais

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

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

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

Em 31 de março de 2023, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) relacionadas a indicadores financeiros dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

14. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Fornecedores nacionais	31.856	21.612	1.291	736
Total de fornecedores - circulante	31.856	21.612	1.291	736

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

15. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Adiantamento por recebimentos	2.207	337	273	273
Adiantamentos por permutas	39.164	18.350	-	-
Total Adiantamento de clientes - circulante	41.371	18.687	273	273

16. Imóveis a pagar

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Obrigações por compra de terrenos	74.033	77.795	17.593	18.949
Total de imóveis a pagar	74.033	77.795	17.593	18.949
Circulante	62.152	52.857	3.583	3.707
Não circulante	11.881	24.938	14.010	15.242
	74.033	77.795	17.593	18.949

17. Obrigações sociais e trabalhistas

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Salários e ordenados	2.039	1.942	-	-
Encargos sociais	1.358	1.382	660	526
Provisão de férias, 13º salário e encargos	7.752	6.143	4.169	3.206
Outros	578	966	24	176
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	11.727	10.433	4.853	3.908

18. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
RET Corrente	489	4.107	-	28
Imposto de renda (IRPJ)	154	199	2	28
Contribuição social (CSLL)	54	69	-	-
PIS e COFINS a recolher	126	149	126	149
Impostos Retidos de Terceiros	808	826	54	46
Passivo fiscal corrente (circulante)	1.631	5.350	182	251

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

19. Passivos e (Ativos) diferidos

Em 31 de março de 2023, o saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador ocorre apenas no recebimento dos valores relacionados a venda de unidades de incorporação de imóveis, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
RET Diferido	12.144	10.594	1.930	1.980
PIS e COFINS diferidos	2.010	2.117	234	235
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(1.916)	(2.425)	(2.949)	(3.522)
Contribuição social diferida (CSLL)	(63)	(28)	(627)	(625)
Passivo fiscal diferido (não circulante)	12.175	10.258	(1.412)	(1.932)
Passivo fiscal diferido	15.967	14.623	2.380	2.433
Ativo fiscal diferido	3.792	4.365	3.792	4.365
Saldo líquido	12.175	10.258	(1.412)	(1.932)

20. Provisão para riscos

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

	31.12.2021	Adições	Reversões / Pagamentos	31.12.2022	Adições	Reversões / Pagamentos	Saldo Final 31.03.2023
Consolidado							
Cíveis	139	371	(35)	475	317	(48)	744
Trabalhistas	1.491	791	(580)	1.702	207	(121)	1.788
Tributárias	4.406	1.802	(400)	5.808	-	-	5.808
Total	6.036	2.964	(1.015)	7.985	524	(169)	8.340
Controladora							
Cíveis	94	301	(55)	340	117	(35)	422
Trabalhistas	1.209	283	(4)	1.488	64	(76)	1.476
Tributárias	3.925	524	(416)	4.033	-	-	4.033
Total	5.228	1.108	(475)	5.861	181	(111)	5.931

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia acredita que as provisões constituídas, relativas aos riscos prováveis, estão demonstradas em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas, suficientes para que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2023, os valores classificados com o risco de perda possível são R\$1.237 (2022: R\$1.325).

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

21. Provisão para garantias

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Provisão para garantias	11.480	11.458	812	1.086
Total de provisão para garantias	11.480	11.458	812	1.086
Circulante	6.018	3.891	812	1.086
Não circulante	5.462	7.567	-	-
	11.480	11.458	812	1.086

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

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Saldo inicial	11.458	9.149	1.086	3.364
Provisões	1.086	6.570	-	158
Reversões	(48)	(619)	-	(167)
Pagamentos	(1.016)	(3.642)	(274)	(2.269)
Saldo final	11.480	11.458	812	1.086

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

22. Patrimônio Líquido

22.1. Capital Social

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

	31.03.2023 e 31.12.2022	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	5.000	33,33%
JME Participações S/A.	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	5.000	33,33%
Total	15.000	100,00%

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

22.2. Reserva de lucros

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Reserva Legal

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

Retenção de lucros

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

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

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

22.3. Resultado por ação

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

	Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Prejuízo básico e diluído por ação (a):		
Prejuízo líquido do período	(21.584)	(4.443)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	(1,03)	(0,30)

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

22.4. Dividendos

	Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.12.2022
Dividendos a pagar	-	-
Dividendos pagos antecipadamente	15.026	13.085

23. Receita operacional líquida

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

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a	01.01.2022 a	01.01.2023 a	01.01.2022 a

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Receita por incorporação imobiliária	141.599	155.070	-	4.425
Receita por permuta	8.468	8.393	176	-
Receita por prestação de serviços	5.072	-	5.072	-
Receita por atualização monetária	498	963	-	104
Receita bruta total	155.637	164.428	5.248	4.529
Impostos sobre vendas	(3.370)	(3.127)	(632)	(63)
Distratos	(18.180)	(6.012)	-	(246)
Ajuste a valor presente	2.186	(1.739)	-	347
Receita operacional líquida	136.273	153.548	4.616	4.567

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 4,17% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

23.1. Vendas contratadas de imóveis

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	460.532	380.931	176	4.179
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	131.887	157.451	176	4.179
Receita de Vendas apropriadas	147.400	163.463	176	4.425
Distratos - receitas estornadas	(15.513)	(6.012)	-	(246)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	328.645	223.480	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(341.272)	(274.264)	(3.876)	(8.760)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(112.856)	(127.927)	(3.876)	(8.760)
Custos de construção incorridos	(122.334)	(130.146)	(3.876)	(9.108)
Encargos financeiros apropriados	(3.797)	(2.666)	-	(167)
Distratos - custo de construção	12.875	4.787	-	506
Distratos - encargos financeiros	400	98	-	9
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(228.416)	(146.337)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	100.229	77.143	-	-

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

24. Custos e despesas por natureza

O Grupo optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Custos de terrenos, construção e manutenção	(67.322)	(66.258)	1.985	-
Consultorias e serviços	(24.295)	(32.468)	(3.820)	(5.935)
Salários, encargos e benefícios	(17.830)	(22.934)	(8.389)	(6.404)
Utilidades (água, energia e outros)	(5.559)	(5.650)	(1.952)	(2.946)
Comissões, marketing e publicidade	(11.087)	(10.003)	(2.021)	(1.989)
Aluguel	(5.443)	(7.588)	(408)	(928)
Encargos financeiros	(3.397)	(2.568)	-	(158)
Despesas tributárias	(720)	(494)	(115)	(486)
Depreciação e amortização	(1.246)	(1.103)	(1.139)	(226)
Outras	(6.246)	(4.294)	(691)	(2.058)
Total de custos e despesas	(143.145)	(153.360)	(16.550)	(21.130)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	(112.856)	(127.927)	(3.876)	(8.760)
Despesas gerais e administrativas	(10.762)	(13.595)	(8.796)	(8.548)
Despesas comerciais	(19.527)	(11.838)	(3.878)	(3.822)
Total de custos e despesas	(143.145)	(153.360)	(16.550)	(21.130)

25. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Despesas financeiras				
Juros pagos a fornecedores	(129)	(135)	(50)	(59)
Despesas bancárias	(708)	(1.407)	(754)	(104)
Juros e encargos sobre debêntures	(7.875)	(10.049)	(6.152)	(10.049)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(2.905)	-	(2.905)	-
Deságio na Cessão de Títulos	-	-	-	-
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(470)	-	(470)
Outras despesas financeiras	(156)	(300)	(154)	(95)
Total de despesas financeiras	(11.773)	(12.361)	(10.015)	(10.777)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	6.928	9.051	6.168	6.673
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	25	-	25	-
Receitas de correção monetária	2.427	4.073	1.036	3.119
Outras receitas financeiras	392	102	110	32
Total de receitas financeiras	9.772	13.226	7.339	9.824
Total de receitas e despesas financeiras	(2.001)	865	(2.676)	(953)

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$3.397 em 31 de março de 2023, para o consolidado (R\$2.568 em 2022) e R\$0 em 31 de março de 2023 (R\$158 em 2022), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita.

26. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos encerrados em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022	01.01.2023 a 31.03.2023	01.01.2022 a 31.03.2022
Receita de incorporação imobiliária	136.273	153.548	4.616	4.567
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(2.616)	(2.948)	(89)	(88)
Despesa no resultado	(2.616)	(2.948)	(89)	(88)
Corrente	(2.616)	(3.372)	(89)	(399)
Diferido	-	424	-	311
	(2.616)	(2.948)	(89)	(88)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(16.582)	(788)	(21.583)	(4.676)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	5.638	268	7.338	1.590
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Patrimônio de afetação	46.333	52.206	1.569	56.535
Outras (adições) exclusões permanentes	(52.376)	(52.840)	(8.818)	(57.804)
Despesa no resultado	(405)	(366)	89	321
Composição da despesa no resultado				
Corrente	(405)	(366)	89	321
	(405)	(366)	89	321
Total do imposto de renda e da contribuição social corrente e diferido	(3.021)	(3.314)	-	233
Alíquota efetiva	-18,2%	-420,6%	0,0%	5,0%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

27. Informação por segmento

A administração do Grupo analisa os seus relatórios gerenciais internos para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato de a Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras de 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, o Grupo não possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

28. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

28.1. Gerenciamento de capital

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

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

A política do Grupo é manter esse índice abaixo de 2,00. O índice de alavancagem do Grupo em 31 de março de 2023 é apresentado a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures	425.573	494.211	296.395	290.192
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(229.079)	(163.681)	(125.362)	(118.373)
(-) Títulos e valores mobiliários	(150.324)	(246.783)	(150.324)	(170.994)
(+) Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673	3.648	3.673
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	49.818	87.420	24.357	4.498
Total do Patrimônio Líquido	212.075	231.678	183.362	204.945
Índice de Alavancagem	0,23	0,38	0,13	0,02

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais, divulgados na nota explicativa 13.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Categoria dos instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	360.060	329.827	115.197	111.896
- Clientes por incorporação de imóveis	185.062	213.243	49.646	46.527
- Caixa e bancos	77.431	20.335	9.189	9.007
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
- Créditos com partes relacionadas	41.205	39.887	-	-
Valor justo por meio do resultado - VJR	301.972	390.031	266.497	280.275
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	151.648	143.248	116.173	109.281
- Títulos e valores e mobiliários	150.324	246.783	150.324	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	531.859	594.174	472.547	310.181
- Empréstimos	425.573	494.211	296.395	290.192
- Arrendamentos	397	556	201	304
- Débitos com partes relacionadas	-	-	157.067	159.367
- Fornecedores	31.856	21.612	1.291	736
- Imóveis a pagar	74.033	77.795	17.593	18.949
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.648	3.673	3.648	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673	3.648	3.673

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	360.060	329.827	115.197	111.896
- Clientes por incorporação de imóveis	185.062	213.243	49.646	46.527
- Caixa e bancos	77.431	20.335	9.189	9.007
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
- Créditos com partes relacionadas	41.205	39.887	-	-
Valor justo por meio do resultado - VJR	301.972	390.031	266.497	280.275
- Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	151.648	143.248	116.173	109.281
- Títulos e valores e mobiliários	150.324	246.783	150.324	170.994
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	531.859	594.174	472.547	310.181
- Empréstimos	425.573	494.211	296.395	290.192
- Arrendamentos	397	556	201	304
- Débitos com partes relacionadas	-	-	157.067	159.367
- Fornecedores	31.856	21.612	1.291	736
- Imóveis a pagar	74.033	77.795	17.593	18.949
Valor justo por meio do resultado - VJR	3.648	3.673	3.648	3.673
- Instrumentos Financeiros Derivativos	3.648	3.673	3.648	3.673

28.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

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

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

- Risco de crédito (veja 28.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 28.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 28.2 (iv)).

i. Estrutura do gerenciamento de riscos

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

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

ii. Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação aos clientes por incorporação imobiliária, é administrado por normas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites por cliente. Não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda estimada na realização de créditos, conforme apresentado na nota explicativa 6.3.

iii. Risco de liquidez

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

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

Exposição ao risco de liquidez

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

31.03.2023		Consolidado			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	552.555	128.807	-	263.572	160.176
Fornecedores	31.856	31.856	-	-	-
Imóveis a pagar	74.033	10.353	51.799	2.990	8.891
Arrendamentos	397	62	310	25	-

31.03.2023		Controladora			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	296.394	-	-	263.572	160.176
Fornecedores	1.291	1.291	-	-	-
Imóveis a pagar	17.593	597	2.986	3.477	10.533

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Arrendamentos	201	32	158	12	-
---------------	-----	----	-----	----	---

31.03.2023	Consolidado				
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	425.573	128.807	-	206.999	89.767
Fornecedores	31.856	31.856	-	-	-
Imóveis a pagar	74.033	10.353	51.799	2.990	8.891
Arrendamentos	397	62	310	25	-

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

Conforme apresentado na nota explicativa nº 14.1, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários "CRI", cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

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

O Grupo está sujeito a riscos normais do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI ("Certificado de Depósito Interbancário"), IPCA ("Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo"), INCC ("Índice Nacional de Custo de Construção") e IGP-M ("Índice Geral de Preços de Mercado").

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

Ativos expostos	Fatores de Risco			
	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	25.910	-	-	44.477
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	43.283
Clientes por incorporação de imóveis	-	36.657	94.829	-
Total	25.910	36.657	94.829	87.760

Fatores de Risco

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Passivo exposto	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos	85.050	-	-	198.016
Total	85.050	-	-	198.016

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, o Grupo se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2023.

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2023 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	12,72%	3,77%	5,10%	6,26%
Variação entre taxas para cada cenário	-0,93%	-1,68%	-4,30%	0,47%
Efeito financeiro estimado	550	(616)	(4.078)	(518)
Efeito financeiro total estimado				(4.662)

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	15,90%	4,71%	6,38%	7,83%
Variação entre taxas para cada cenário	2,25%	-0,74%	-3,02%	2,04%
Efeito financeiro estimado	(1.331)	(271)	(2.864)	(2.249)
Efeito financeiro total estimado				(6.715)

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	9,54%	2,83%	3,83%	4,70%
Variação entre taxas para cada cenário	-4,11%	-2,62%	-5,57%	-1,09%
Efeito financeiro estimado	2.431	(960)	(5.282)	1.202
Efeito financeiro total estimado				(2.610)

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	19,08%	5,66%	7,65%	9,39%
Variação entre taxas para cada cenário	5,43%	0,21%	-1,75%	3,60%
Efeito financeiro estimado	(3.211)	77	(1.660)	(3.969)
Efeito financeiro total estimado				(8.763)

Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E 2022

Em milhares de reais

Cenário V: Otimista (50%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2023:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	IPCA
Ativo Exposto	25.910	36.657	94.829	87.760
Passivo Exposto	(85.050)	-	-	(198.016)
Ativo (Passivo) Exposto	(59.140)	36.657	94.829	(110.256)
Taxa Efetiva no período findo em 31.03.2023	13,65%	5,45%	9,40%	5,79%
Taxa anual estimada 2023	6,36%	1,89%	2,55%	3,13%
Variação entre taxas para cada cenário	-7,29%	-3,56%	-6,85%	-2,66%
Efeito financeiro estimado	4.311	(1.305)	(6.496)	2.933
Efeito financeiro total estimado				(553)

29. Seguros

O Grupo adota política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus assessores. A cobertura dos seguros, para 31 de março de 2023, cobre a execução das obras nas seguintes modalidades:

Modalidade	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro Infra não Incidente	Garante a execução dos serviços de rede não incidentes de água e esgoto, que atenderão ao projeto de construção dos empreendimentos.	21.861
Risco de engenharia, término de obras e pós entrega	Garante durante o período de construção do empreendimento indenização decorrentes de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local, objeto do seguro. Seguro garantia de entrega de obra (SGEO) garante ao segurado a retomada da obra sinistrada e contratada de um construtor substituto para conclusão da obra.	2.053.097

30. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período de 31 de março de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Controladora	
	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
- Instrumentos financeiros derivativos	(25)	470	(25)	470
- Juros capitalizados	700	1.087	9	387

31. Eventos subsequentes

Não houve nenhum evento subsequente após a data base dessas demonstrações financeiras.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Conselheiros e Diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. - Belo Horizonte - MG

- Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

- Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

- Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

- Ênfase

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

Outros Assuntos

- Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo em 31 de março de 2022, apresentados como valores correspondentes nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do período corrente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria e relatório de revisão sem modificações, com datas de 12 de maio de 2023 e 27 de outubro de 2022, respectivamente. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do

valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 03 de agosto de 2023

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Nos termos da lei e do Estatuto Social da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o nº .065.053/0001-41 ("Companhia"), os diretores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordam com as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Nos termos da lei e do Estatuto Social da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, sala 401, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30140-040, inscrita no CNPJ sob o nº 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), os diretores da Companhia declaram que reviram, discutiram e concordaram com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2023.