

DEMONSTRAÇÕES

FINANCEIRAS

Individuais e Consolidadas

2024



Divulgação de Resultados

4T24



Destques

Receita Líquida

Total de 2024

R\$ **1.052**_M



Receita líq. 4T24: RS 246M

Entregas de

Chaves 2024

3.419_{UND}



Entregas 4T24: 848 und.

Lucro Líquido de
2024

R\$ **114**_{MM}



Margem Líquida 2024: 10,8%



Conquista do prêmio
CX AWARDS da SAP



Certificada pelo
Grate Place To Work



Belo Horizonte, 12 de junho de 2025

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



Mensagem da Administração

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

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

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

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

A **eficiência financeira** da BRZ também foi evidenciada pela geração de caixa operacional e pela manutenção de uma estrutura de capital equilibrada, com baixa alavancagem e foco na sustentabilidade dos resultados. Nosso **ROE elevado** demonstra a capacidade da Companhia em gerar retornos consistentes

sobre o patrimônio, reforçando o compromisso com a criação de valor para nossos acionistas. Além disso, realizamos a captação do nosso **terceiro CRI**, no valor de **R\$ 200 milhões**, fortalecendo ainda mais nossa estrutura de financiamento e garantindo suporte para a execução de nossa estratégia de **crescimento sustentável**.

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

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

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

Eduarda Tolentino – CEO



Sumário

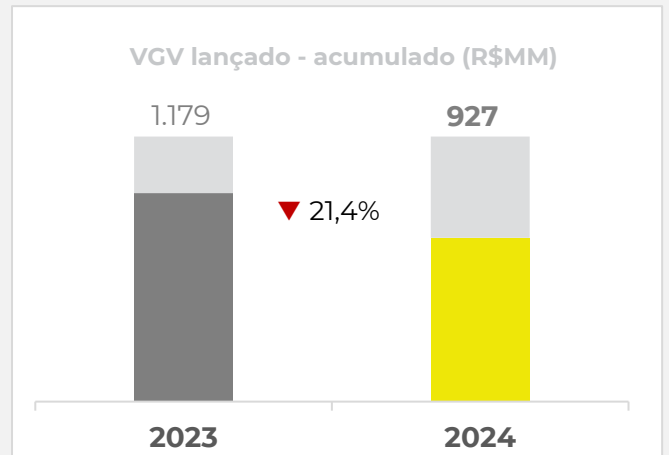
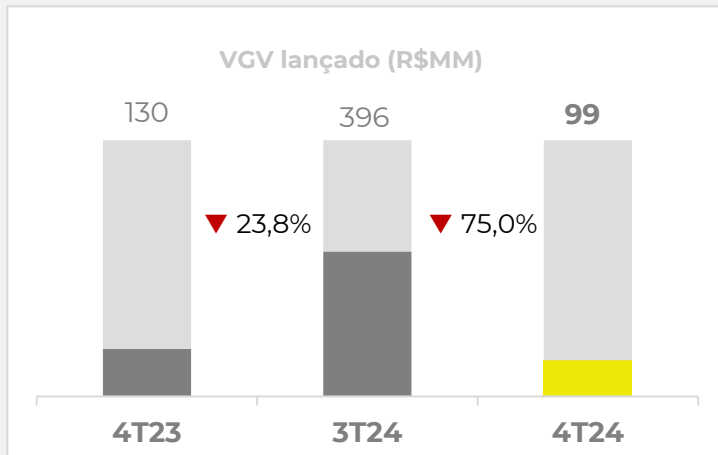
PRINCIPAIS INDICADORES.....	9
LANÇAMENTOS	10
VENDAS CONTRATADAS.....	12
REPASSE	15
EMPREENDIMENTOS ENTREGUES.....	17
LANDBANK	19
PRODUÇÃO.....	21
PERFORMANCE FINANCEIRA	22
RECEITA LÍQUIDA	23
MARGEM BRUTA	24
RESULTADO A APROPRIAR DE VENDAS CONTRATADAS	25
MARGEM BRUTA REALIZADA POR ANO DE LANÇAMENTO	26
DESPESAS COMERCIAIS.....	27
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	28
RESULTADO FINANCEIRO.....	29
EBITDA AJUSTADO	29
LUCRO LÍQUIDO	30
ENDIVIDAMENTO.....	32
DÍVIDA LÍQUIDA.....	34
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO	35
INDICADORES DE ENDIVIDAMENTO	36
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS.....	37

Principais Indicadores

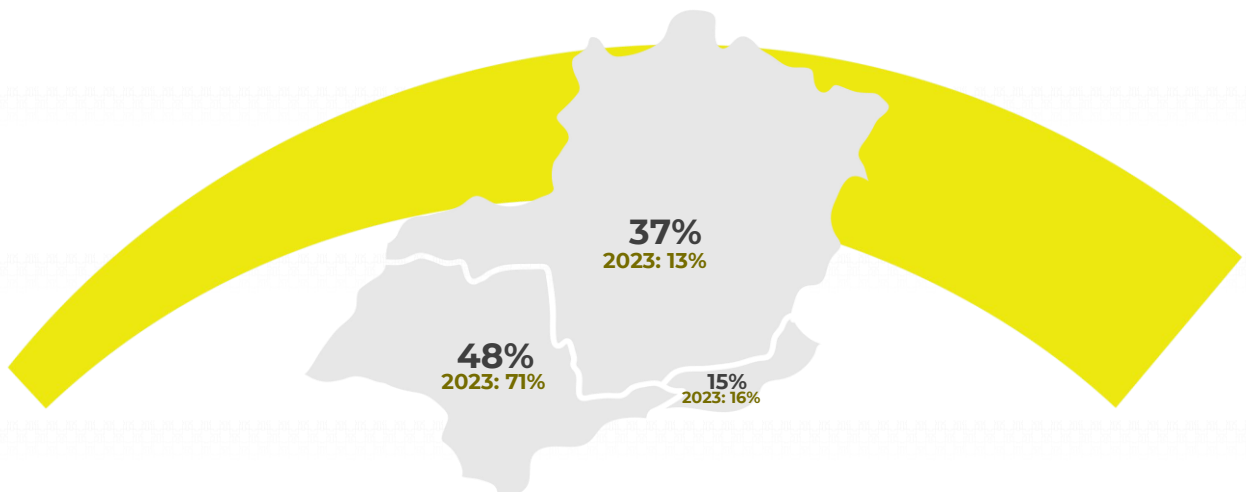
Principais Indicadores	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Lançamentos (em R\$ milhões)	99	396	130	-75,0% ▼	-23,8% ▼	927	1.179	-21,4% ▼
Lançamentos (em unidades)	320	1.764	500	-81,9% ▼	-36,0% ▼	3.728	4.908	-24,0% ▼
Lançamentos (nº empreendimentos)	1	5	2	-80,0% ▼	-50,0% ▼	11	17	-35,3% ▼
Entregas de chaves (em R\$ milhões)	180	122	264	47,5% ▲	-31,8% ▼	672	930	-27,7% ▼
Entregas de chaves (em unidades)	848	694	1.164	22,2% ▲	-27,1% ▼	3.419	4.720	-27,6% ▼
Entregas de chaves (nº empreendimentos)	3	3	3	0,0% •	0,0% •	12	14	-14,3% ▼
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	228	262	282	-13,0% ▼	-19,1% ▼	970	1.019	-4,8% ▼
Vendas líquidas (em unidades)	893	1.010	1.200	-11,6% ▼	-25,6% ▼	3.875	4.716	-17,8% ▼
VSO - vendas líquidas	31,5%	29,0%	47,3%	2,5 p.p. ▲	-15,8 p.p. ▼	66,6%	63,0%	3,6 p.p. ▲
Repasse (em R\$ milhões)	213	220	249	-3,2% ▼	-14,5% ▼	879	826	6,4% ▲
Repasse (em unidades)	834	870	1.083	-4,1% ▼	-23,0% ▼	3.564	4.107	-13,2% ▼
RSO - Repasses líquidas	21,9%	23,3%	42,7%	-1,4 p.p. ▼	-20,8 p.p. ▼	54,4%	65,1%	-10,7 p.p. ▼
Receita Líquida	246	294	248	-16,3% ▼	-0,8% ▼	1.052	752	39,9% ▲
Lucro Bruto ajustado	67	113	66	-40,7% ▼	1,5% ▲	344	207	66,2% ▲
Margem Bruta ajustada	27,2%	38,4%	26,6%	-11,2 p.p. ▼	0,6 p.p. ▲	32,7%	27,5%	5,2 p.p. ▲
EBITDA Ajustado	27	61	33	-55,7% ▼	-18,2% ▼	153	65	135,4% ▲
Margem EBITDA Ajustada	11,0%	20,7%	13,3%	-9,7 p.p. ▼	-2,3 p.p. ▼	14,5%	8,6%	5,9 p.p. ▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	30	44	10	-31,8% ▼	200,0% ▲	114	2	5.600,0% ▲
Margem Líquida	12,2%	15,0%	4,0%	-2,8 p.p. ▼	8,2 p.p. ▲	10,8%	0,3%	10,5 p.p. ▲
Geração de Caixa Operacional	(18)	14	25	228,6% ▼	172,0% ▼	63	103	-38,8% ▼
Caixa bruto ¹	593	602	436	-1,5% ▼	36,0% ▲	593	436	36,0% ▲
Dívida bruta	650	640	488	1,6% ▲	33,2% ▲	650	488	33,2% ▲
Dívida Líquida	57	38	52	50,0% ▲	9,6% ▲	57	52	9,6% ▲
Dívida Líquida / PL	0,21	0,14	0,26	50,0% ▲	19,2% ▼	0,21	0,26	-19,2% ▼
ROE (%)	11,2%	16,2%	4,9%	-5,0 p.p. ▼	6,2 p.p. ▲	42,4%	1,0%	41,4 p.p. ▲

Lançamentos

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

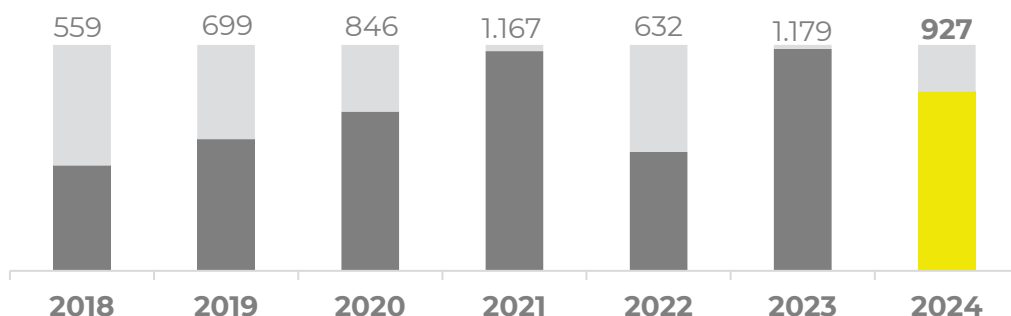


Distribuição geográfica dos lançamentos (%) - 2024



Evolução histórica dos lançamentos (R\$MM)

**CAGR:
8,8%**

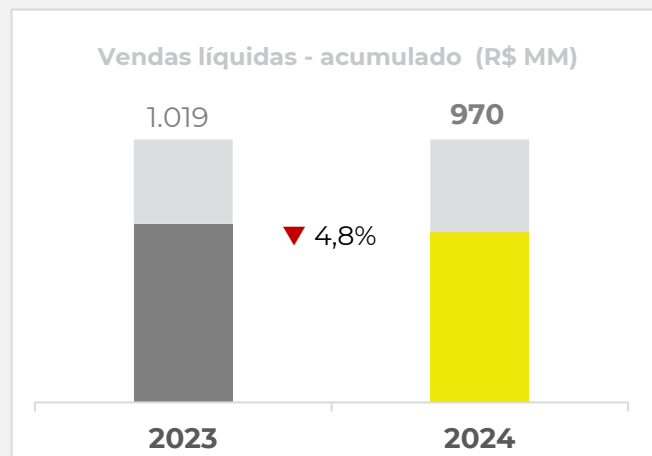
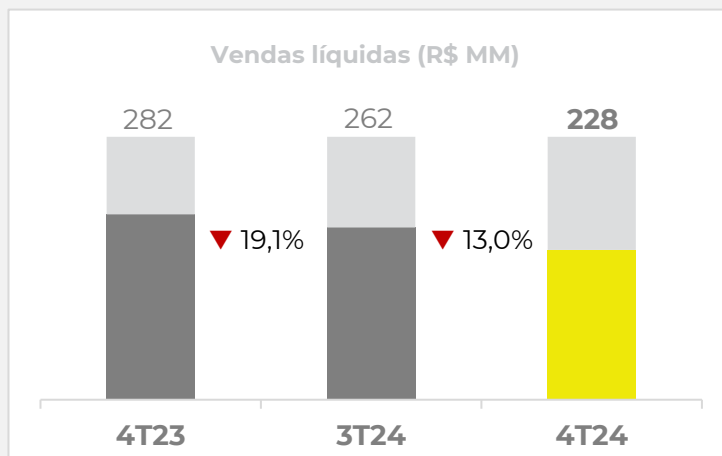


No **4T24**, foram lançados **R\$99 milhões em VGV, 75,0% inferior** em comparação com o 3T24, quando foram lançados **R\$396 milhões** e 23,8% inferior ao 4T23, que registrou **R\$130 milhões**. O VGV lançado em **4T24** é representado por **320 unidades**, número **81,9% inferior** em relação ao 3T24,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

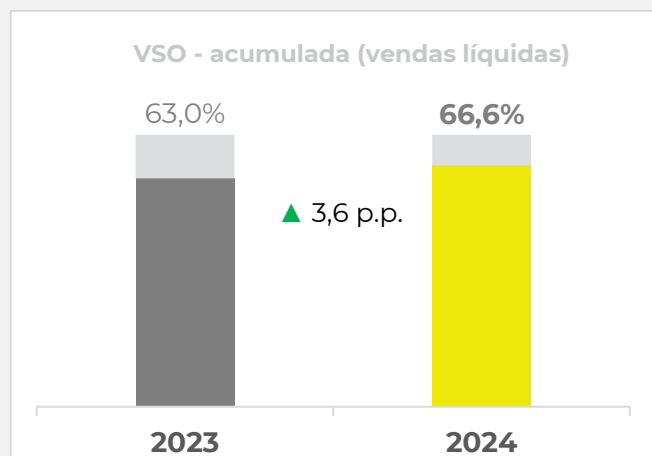
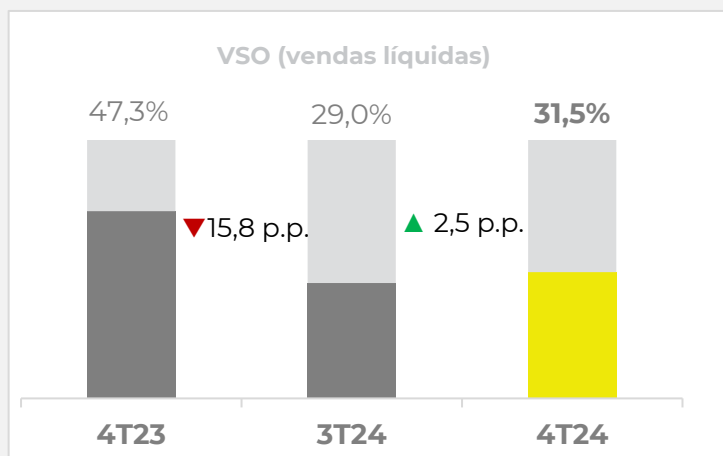
A **distribuição geográfica** reflete a **estratégia** da Companhia, lançando em regiões onde mantém um **forte posicionamento**, além de explorar regiões com **relevante potencial de agregar valor sustentável** à BRZ. A evolução anual histórica dos lançamentos apresentou uma **taxa de crescimento**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

Vendas contratadas

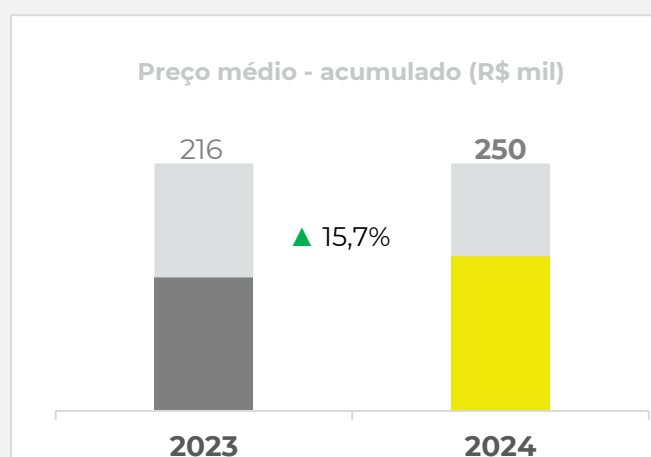
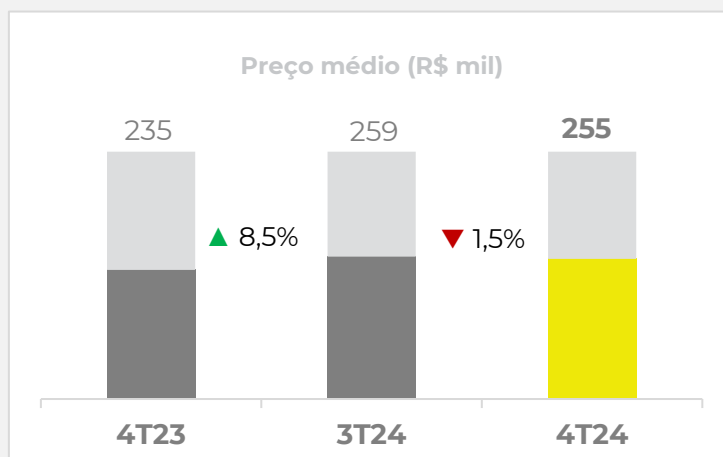
Vendas Contratadas	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
Vendas brutas (R\$ milhões)	255	292	297	-12,7% ▼	-14,1% ▼	1.086	1.094	-0,7% ▼
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	228	262	282	-13,0% ▼	-19,1% ▼	970	1.019	-4,8% ▼
Vendas brutas (unidades)	996	1.148	1.273	-13,2% ▼	-21,8% ▼	4.384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



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

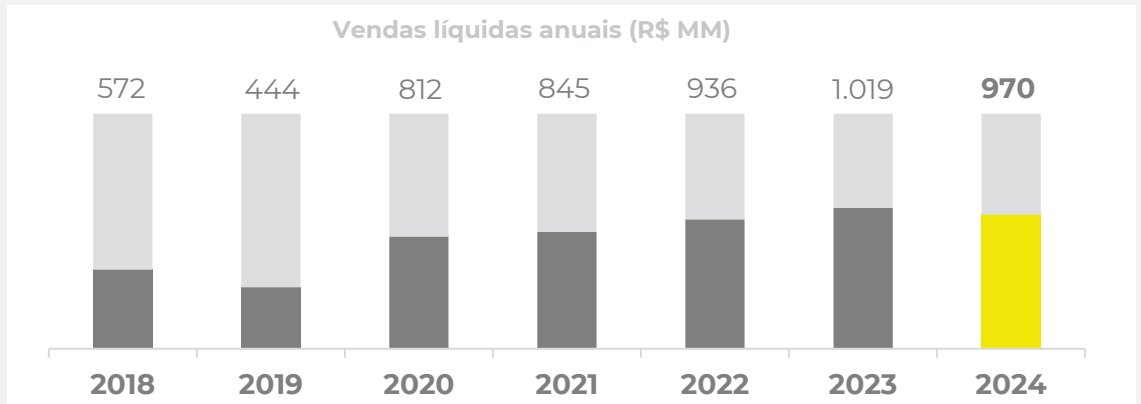


A **VSO (vendas sobre oferta)** em relação às vendas líquidas, no **4T24**, foi de **31,5%**, **2,5 p.p.** superior à VSO registrada no **3T24 de 29,0%** e **15,8 p.p.** inferior à registrada no **4T23 de 47,3%**. Nos **2024**, a VSO de vendas líquidas atingiu **66,6%**, **3,6 p.p.** superior à VSO registrada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

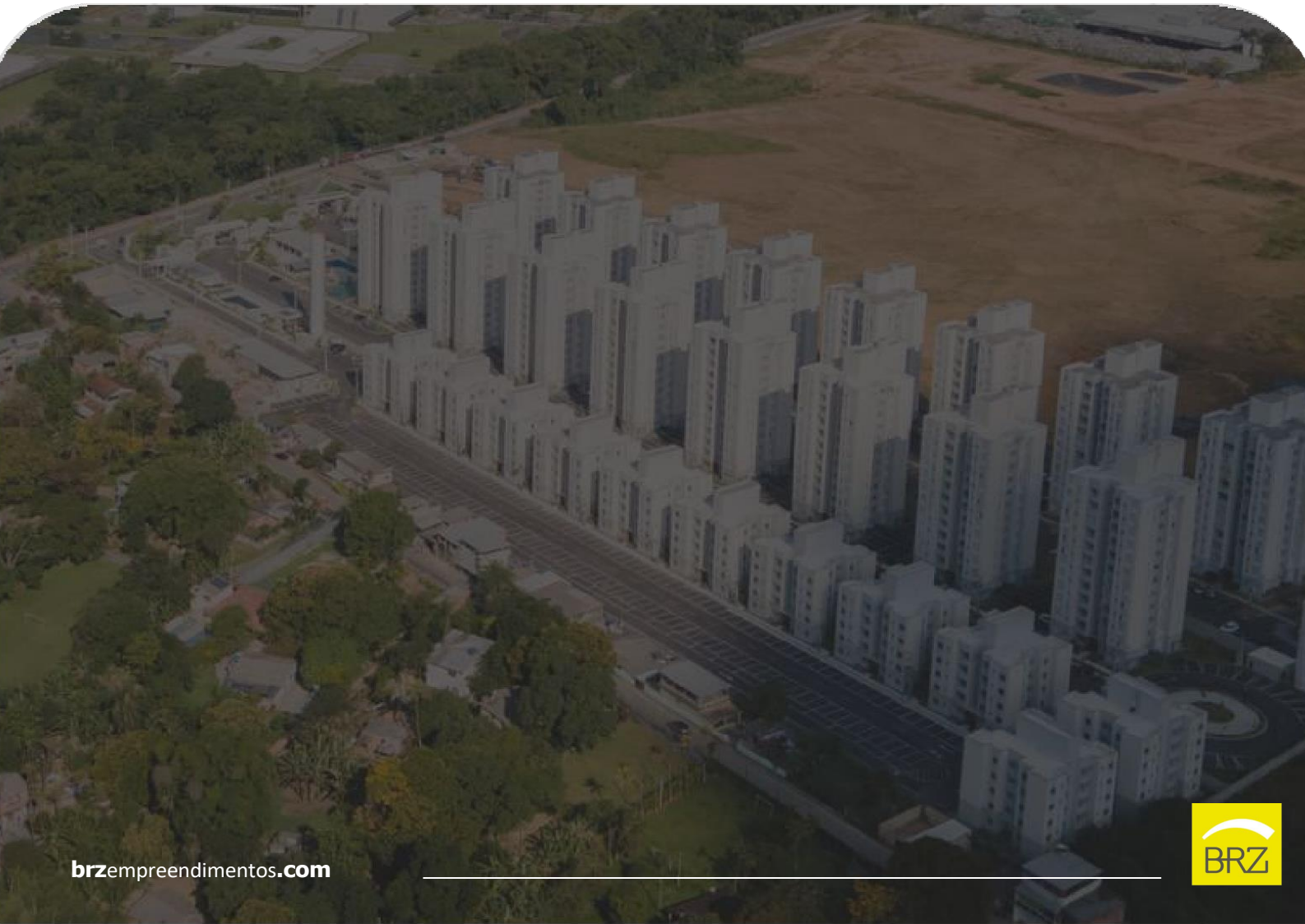


O preço médio do **4T24 foi de R\$255 mil**, apresentando um **queda de 1,5%** em relação aos **R\$259 mil no 3T24**. Em relação ao **4T23** que registrou **R\$235 mil**, o preço médio foi **8,5% superior**. No acumulado de 2024, o preço médio por unidade foi de **R\$250 mil**, representando um **aumento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

CAGR:
9.2%



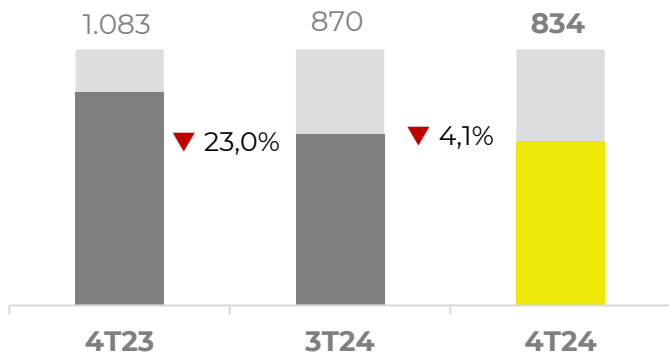
A evolução anual histórica das vendas líquidas apresentou uma **taxa de crescimento** anual composta ("CAGR") de **9,2%** nos últimos anos.



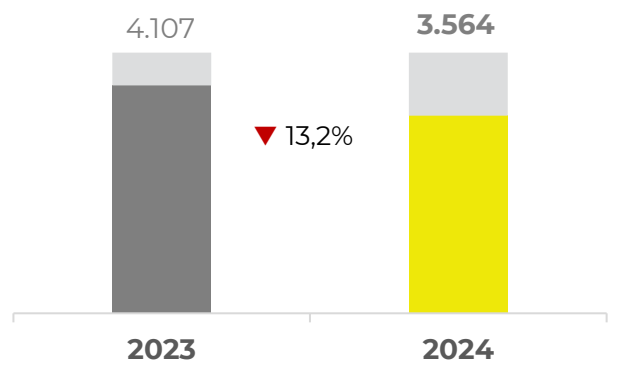
Repassse

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

Contratos repassados (unidades)

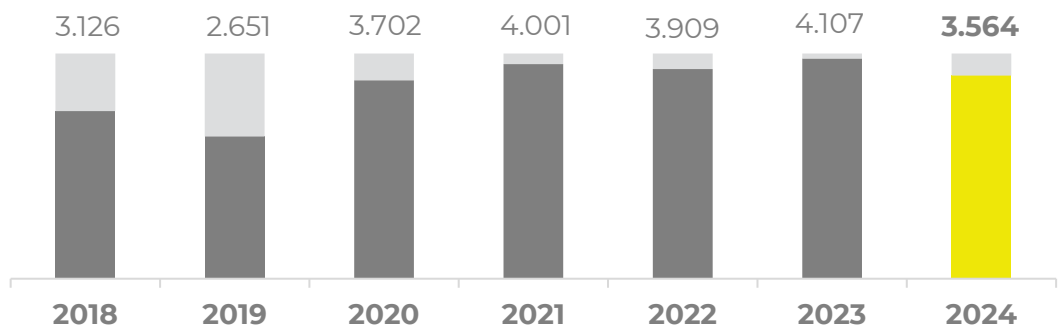


Contratos repassados - acumulado (unidades)



Contratos repassados anuais (em unidades)

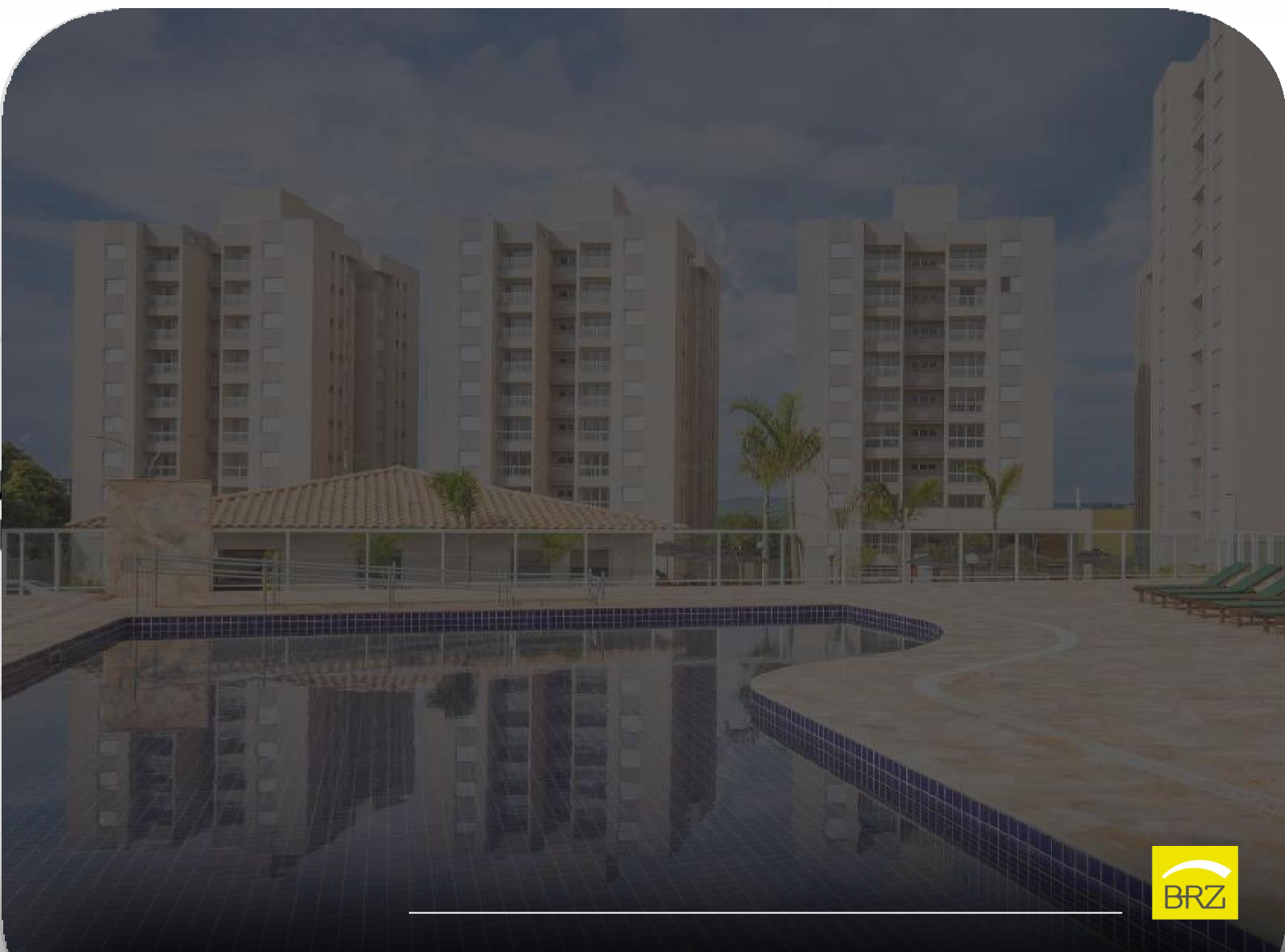
CAGR:
2,2%



O **Volume de contratos** repassados à **CEF** no **4T24** foi de **834 unidades, 4,1% inferior** em comparação com o **3T24**, quando foram repassadas **870 unidades, e 23,0% inferior ao 4T23**, com **1.083 unidades** repassadas. No ano de 2024, o volume de contratos repassado à CEF foi de **3.564 unidades, 13,2% inferior** em relação ao ano de **2023** quando foram repassadas **4.107 unidades**.

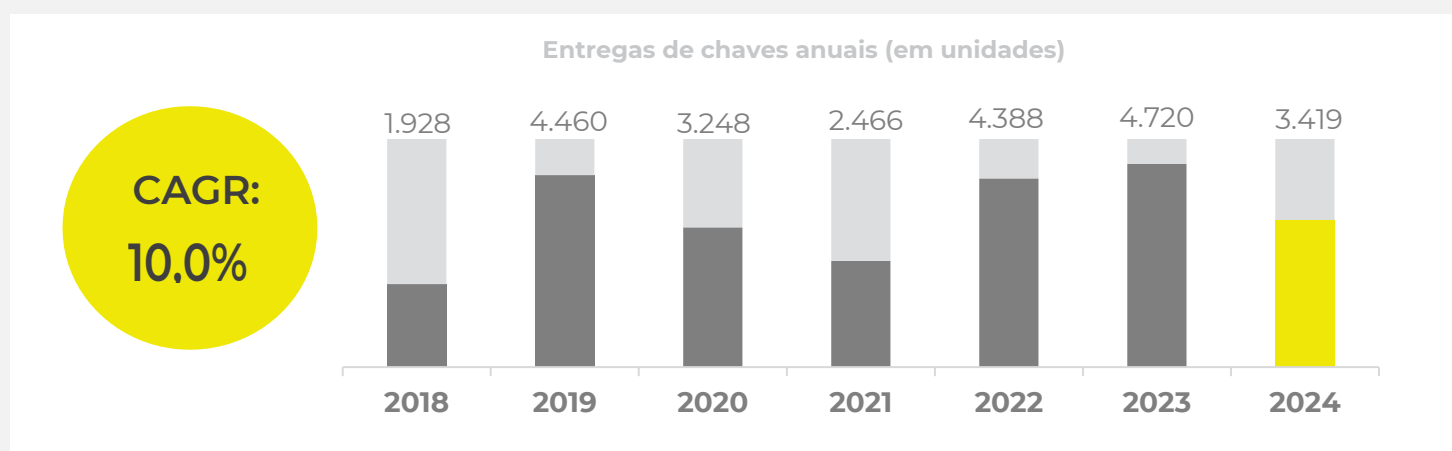
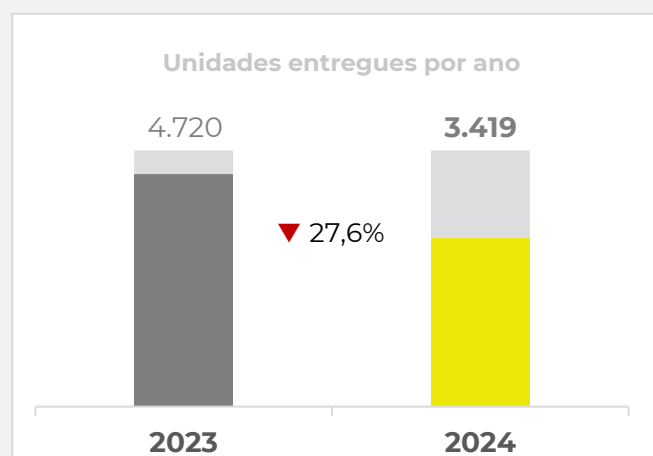
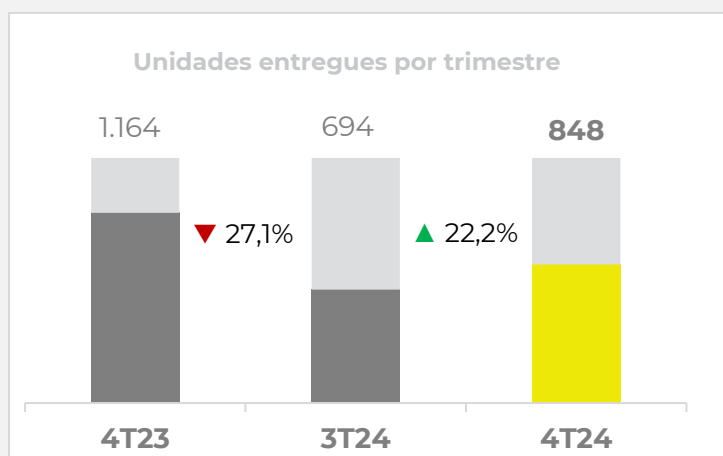
A taxa de crescimento anual composta ("**CAGR**") dos contratos repassados no comparativo histórico foi de **2,2%**.

O **crescimento anual composto** de **2,2%** entre **2018 e 2024** reflete nossa **estratégia de intensificar** as **vendas diretas** ao longo dos anos. Essa mudança **reduziu** a **dependência de intermediários, aumentou** a **eficiência** e **fortaleceu** nossa **relação** com o **cliente final**. Mesmo com um crescimento mais moderado em volume, **nosso modelo** se **mostrou mais sólido, rentável e resiliente** ao longo do **tempo**.



Empreendimentos entregues

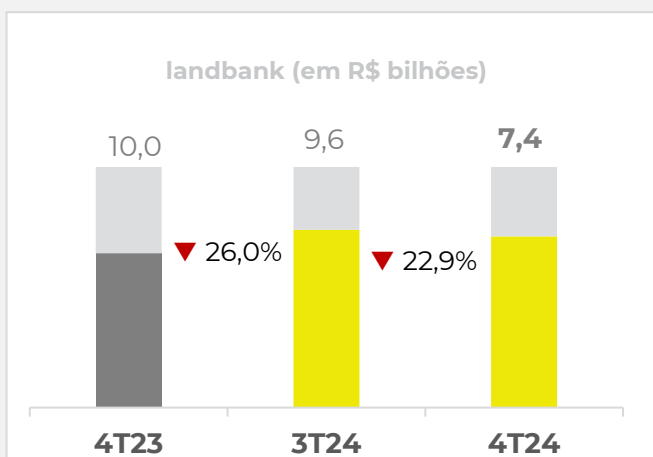
Entregas	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
VGv entregue (RS milhões)	180	122	262	47,5% ▲	-31,3% ▼	672	930	-27,7% ▼
Unidades entregues	848	694	1.164	22,2% ▲	-27,1% ▼	3.419	4.720	-27,6% ▼
Empreendimentos entregues	3	3	3	0,0% •	0,0% •	12	14	-14,3% ▼



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

Landbank

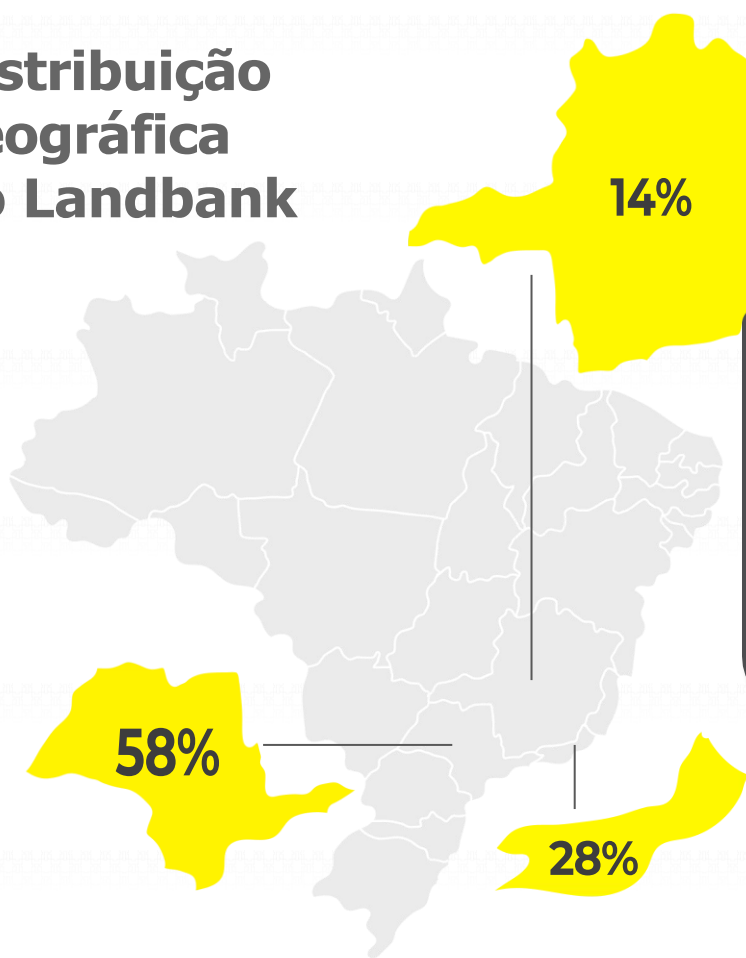
Landbank	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 X 2023
Landbank (em R\$ bilhões)	7,4	9,6	10,0	-22,9% ▼	-26,0% ▼	7,4	10,0	-26,0% ▼
Número de Unidades	31.698	49.799	42.741	-36,3% ▼	-25,8% ▼	31.698	42.741	-25,8% ▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	233	193	234	20,7% ▲	-0,4% ▼	233	234	-0,4%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



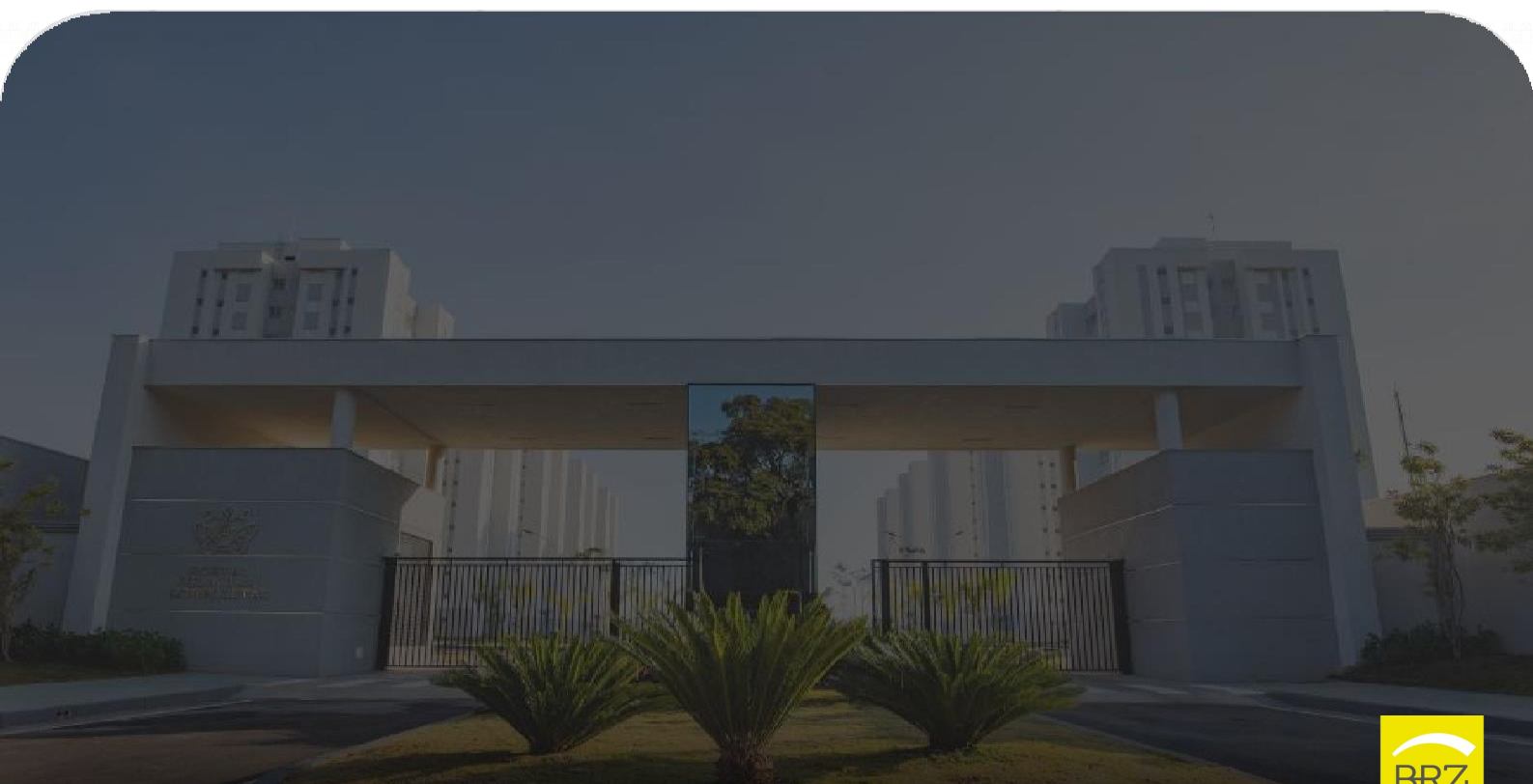
A posição de Landbank da Companhia no **4T24** é de **R\$7,4 bilhões**, **22,9% inferior** em comparação com o 3T24, em que o landbank era de **R\$9,6 Bilhões**, **26,0% superior** ao 4T23 com **R\$10,0 Bilhões** registrados. O landbank no **4T24** é representado por **31.698 unidades**, com o preço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



Distribuição geográfica do Landbank



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



Produção

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

No **4T24** a Companhia possui **12.822 unidades em produção**, **4,0% inferior** em comparação com o **3T24**, sendo **13.350 unidades em produção e 34,7% superior** correspondendo a **9.522 unidades em produção** registrados no **4T23**. No ano de 2024, as unidades em produção foram **12.822 unidades, 34,7% superior** em comparação a **2023**, com **9.552 unidades em produção**. Os empreendimentos em andamento no **4T24** são representados por **40 empreendimentos**, número **4,8% inferior** em relação ao **3T24**, quando estavam em andamento **42 empreendimentos**, e **25,0% superior** ao **4T23** com **32 empreendimentos em andamento**.

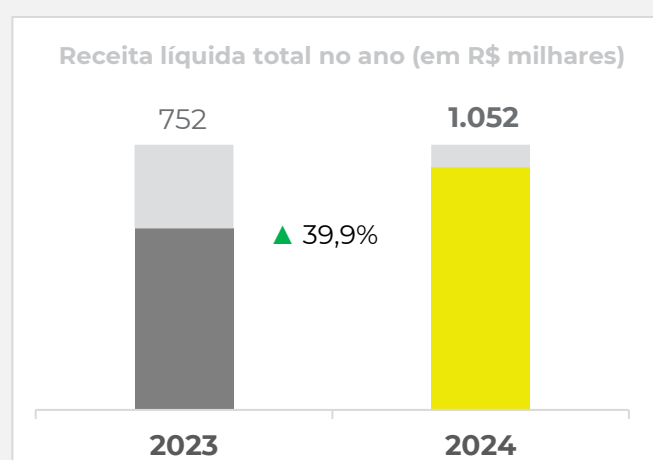
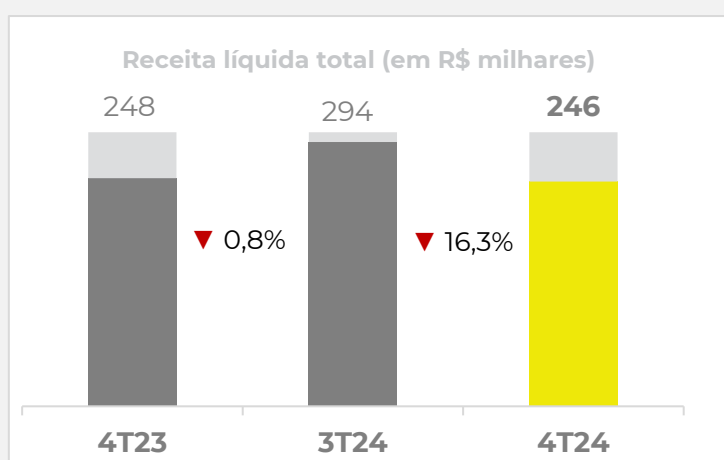
Performance Financeira

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



Receita Líquida

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

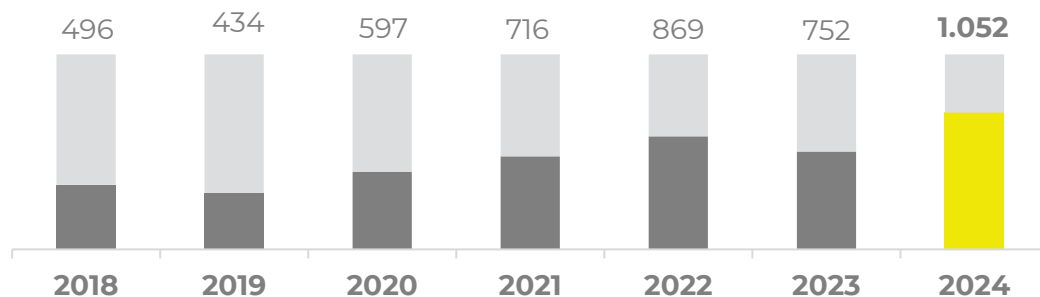


A **Receita Líquida** da BRZ no **4T24**, que atingiu **R\$246 milhões**, reflete **uma redução** de **16,3%** em relação ao **3T24** e de **0,8%** em comparação ao **4T23**. No acumulado do ano de **2024**, a Receita Líquida totalizou **R\$1.052 milhões**, um **aumento expressivo** de **39,9%** em comparação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

Nos últimos **anos**, a BRZ apresentou **um crescimento anual** médio da **Receita Líquida em 11,3%**.

**CAGR:
11,3%**

Receita Líquida (em R\$ milhares)



Margem Bruta

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

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

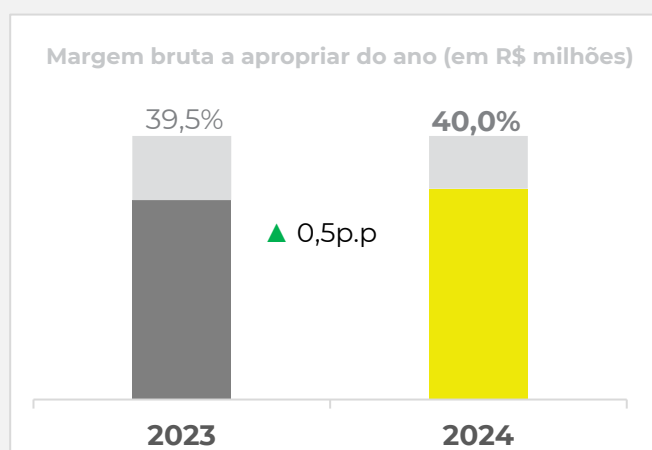
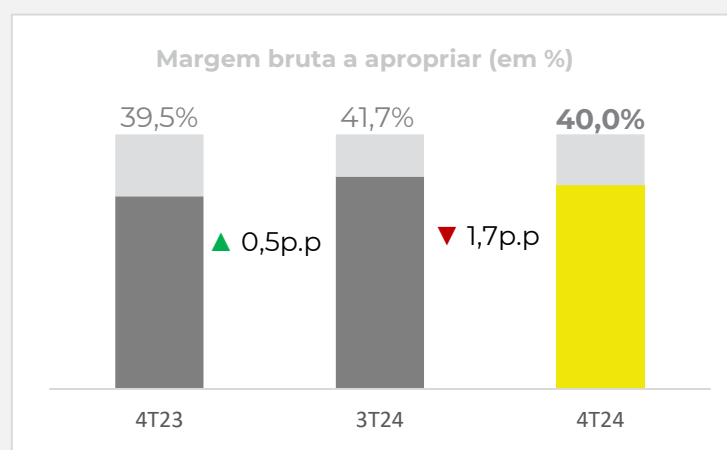
Resultado a apropriar de vendas contratadas

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

¹ (*) não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

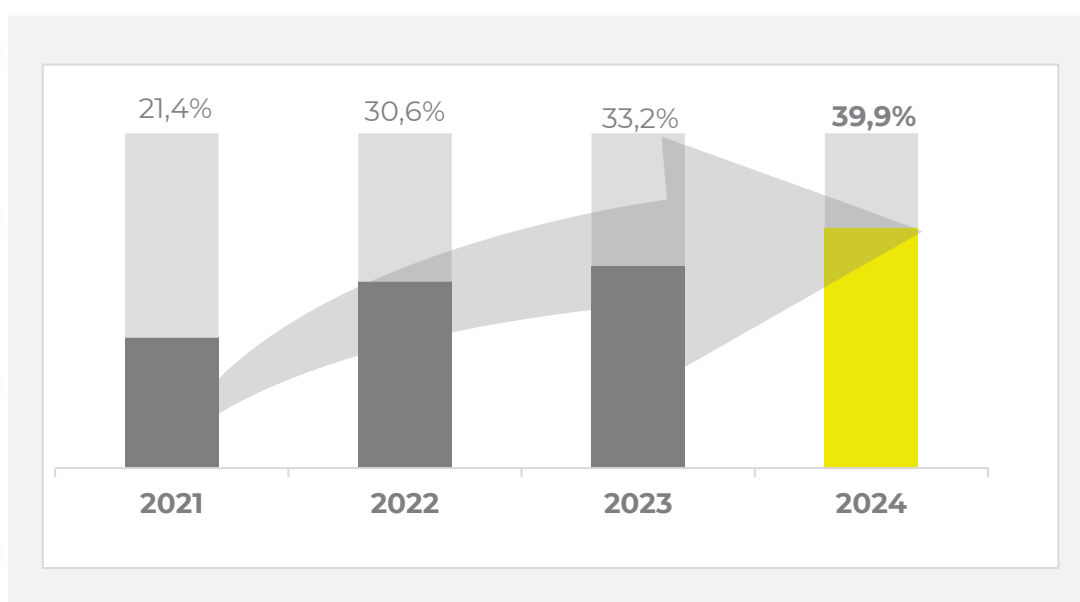
Ao final do **4T24**, a **Receita a Apropriar (REF)** atingiu o montante de **R\$403 milhões**, apresentando uma **redução de 14,6%** em comparação com o trimestre anterior, que atingiu **R\$472 milhões** e **22,6% inferior** comparado ao **4T23** representando um montante de **R\$ 521 milhões**. A **Margem REF** ao final de **2024** foi de **40,0%**, **0,5 p.p. superior** a margem de **39,5%** de **2023**.

No ano de 2024 a **Receita a Apropriar (REF)** atingiu o montante de **R\$403 milhões**, representando uma **redução de 22,6%** quando se comparado ao ano de **2023** tendo um montante de **R\$521 milhões**.



Margem bruta realizada por ano de lançamento

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



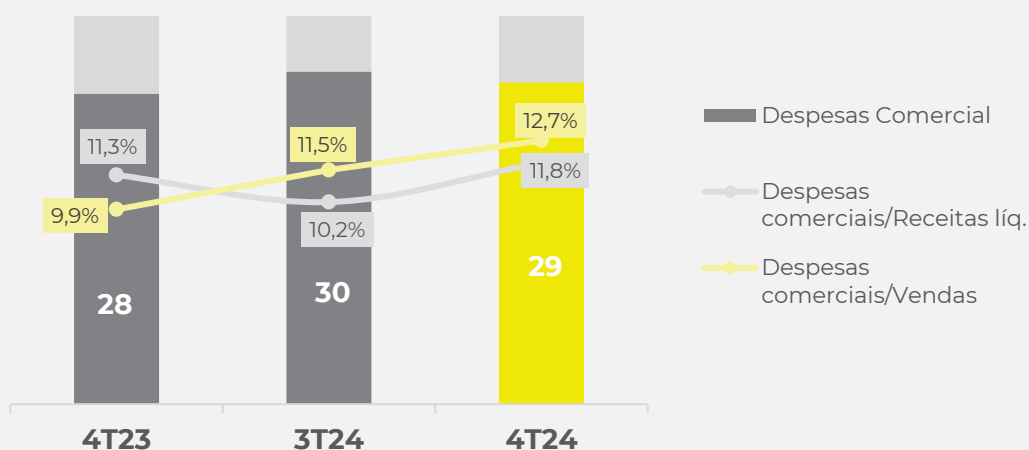
Despesas Comerciais

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

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

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

Despesas comerciais (em R\$ milhões)



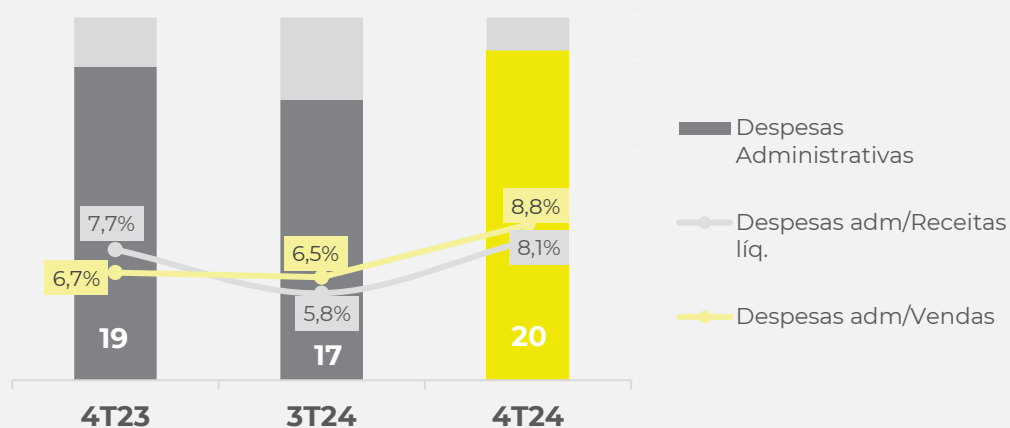
Despesas Gerais e Administrativas

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

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

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

Despesas gerais e administrativas (em R\$ milhões)



Resultado Financeiro

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

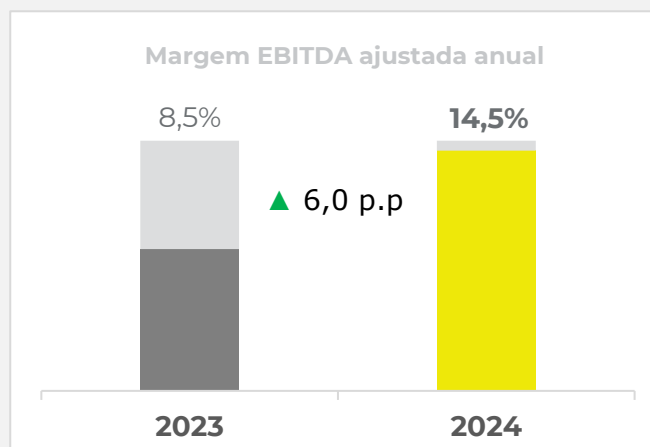
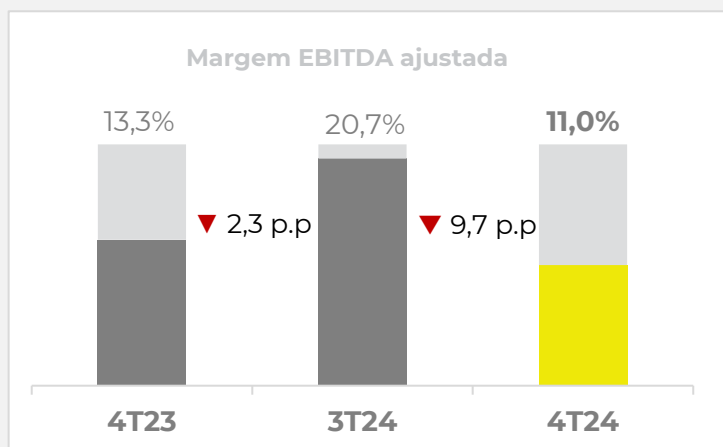
O **resultado financeiro ajustado** da Companhia no **4T24** foi de **11 milhões**, apresentando uma melhora de **237,5%** em relação ao **3T24**, quando o resultado financeiro era em **-8 milhões** e uma aumento de **de 161,1%** quando comparado ao **4T23** que foi em **-18 milhões**. No ano de **2024**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

EBITDA ajustado

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

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

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



Lucro Líquido

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

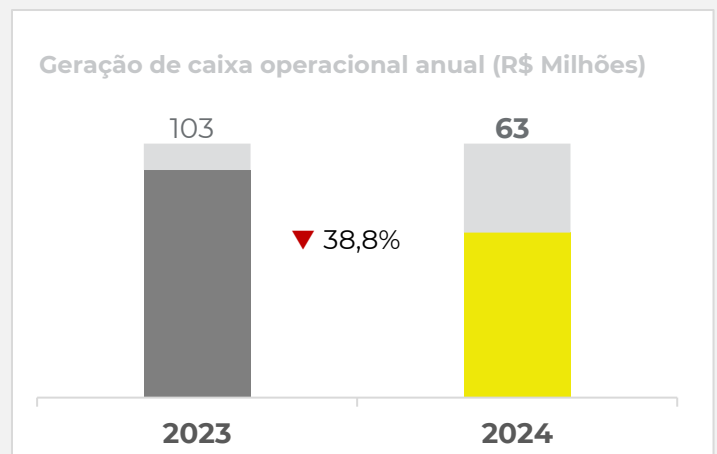
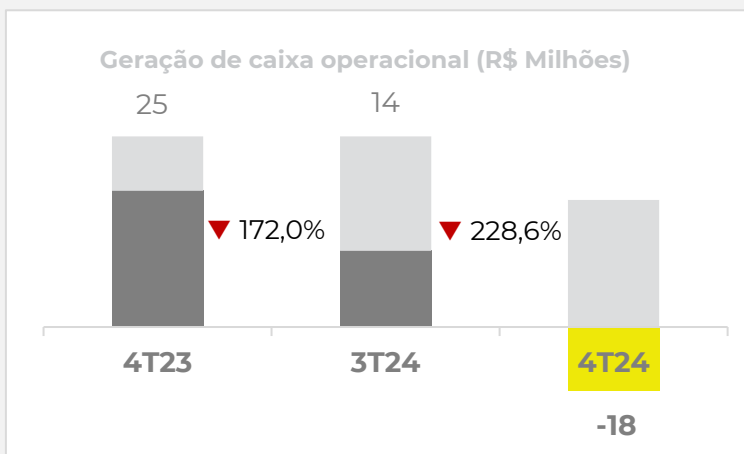


(R\$ Milhões)	4T24	3T24	4T23	4T24 x 3T24	4T24 x 4T23	2024	2023	2024 x 2023
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários	593	602	436	-1,5% ▼	36,0% ▲	593	436	36,0% ▲
Geração de caixa operacional	(18)	14	25	228,6% ▼	172,0% ▼	63	103	-38,8% ▼

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

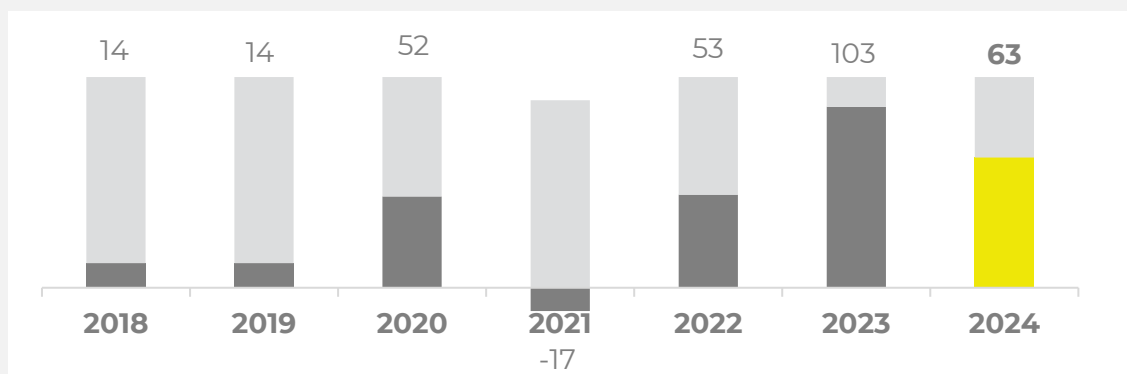
A **geração de caixa** operacional do **4T24** apresentou um consumo em **228,6%** se comparada ao **3T24**, e um redução de **172,0%** em relação ao **4T23**. No ano de **2024** a geração de caixa operacional apresentou uma redução de **38,8%** se comparada a **2023**.

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



Geração de caixa operacional (R\$ Milhões)

**CAGR:
23,9%**

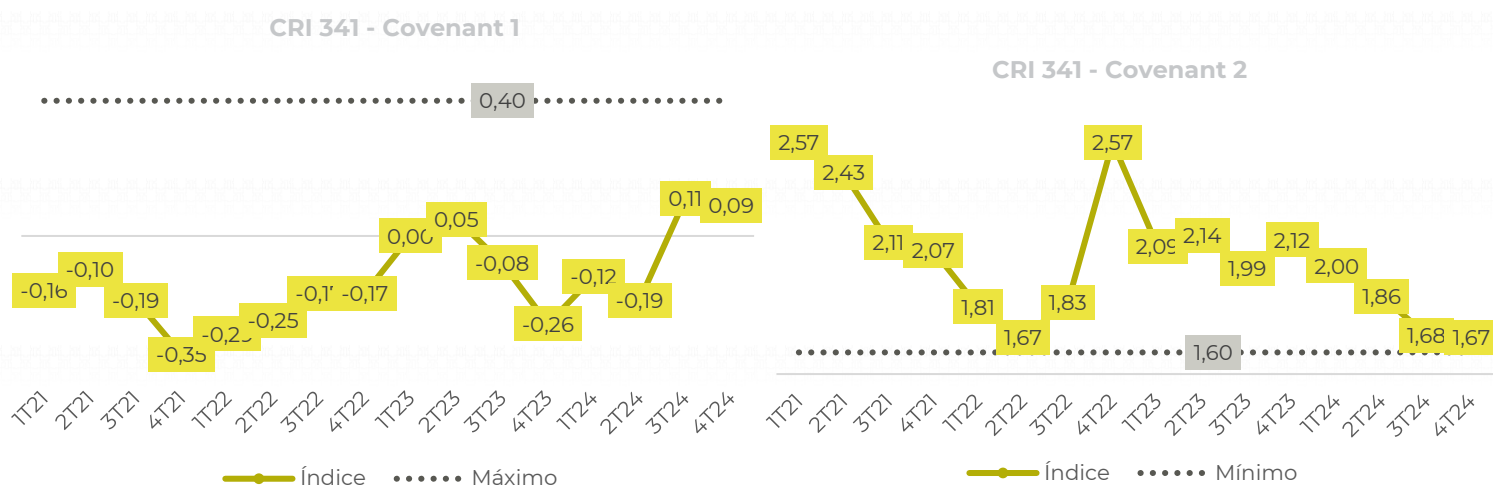
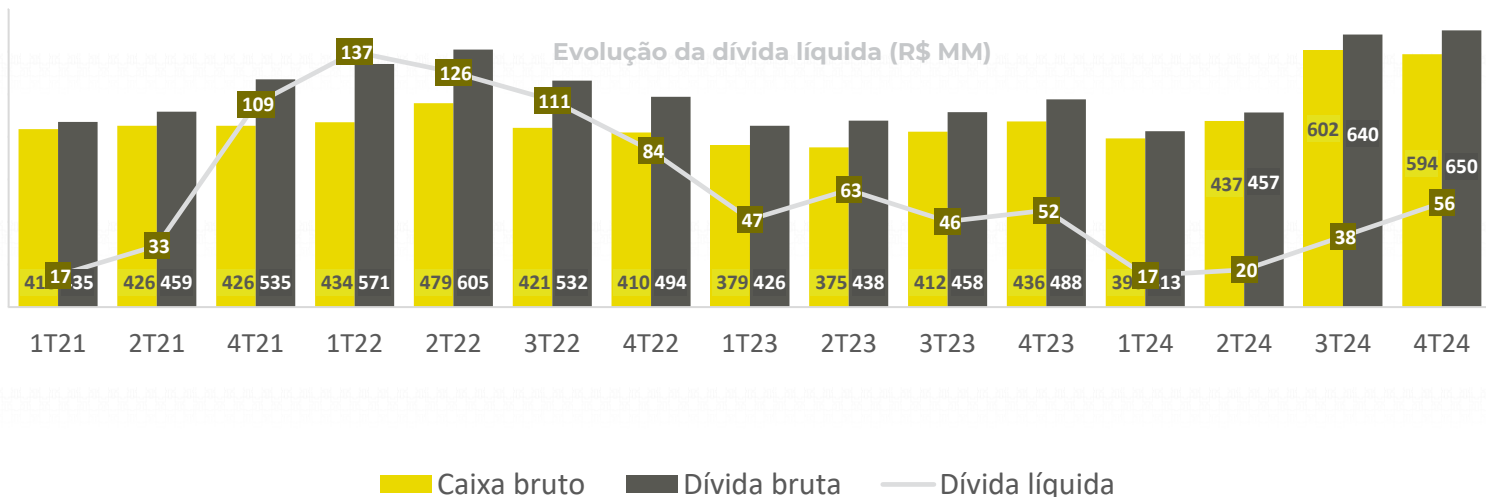


Endividamento

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

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

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



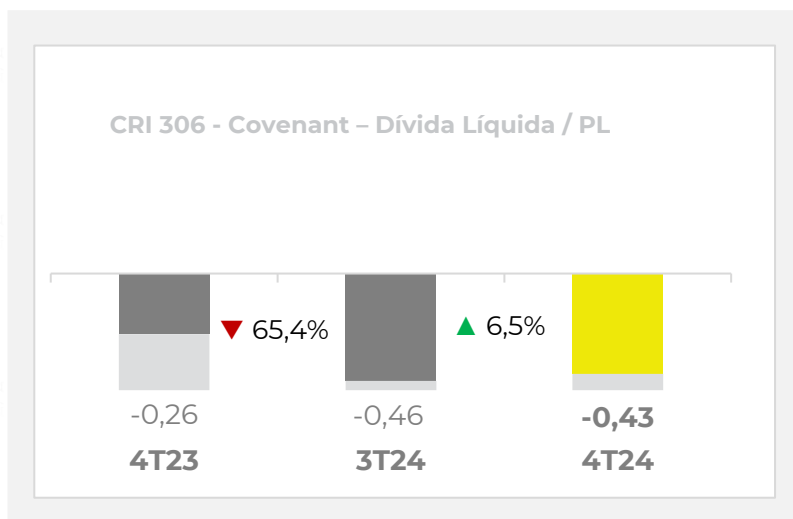
Covenant 1 - representado pelo $(\text{Empréstimos e financiamentos e debentures} - \text{financiamento à produção} - \text{Caixa e equivalentes de caixa} + \text{Imóveis a pagar}) / \text{Patrimônio líquido}$, tem sua condição de **<0,40**.

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

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

A Companhia monitora o índice de liquidez com a condição de permanecer acima de 1,60 ou abaixo de 0,00, sendo cumprida de forma consistente. Esses resultados mostram o compromisso da Companhia com uma gestão financeira prudente e disciplinada,

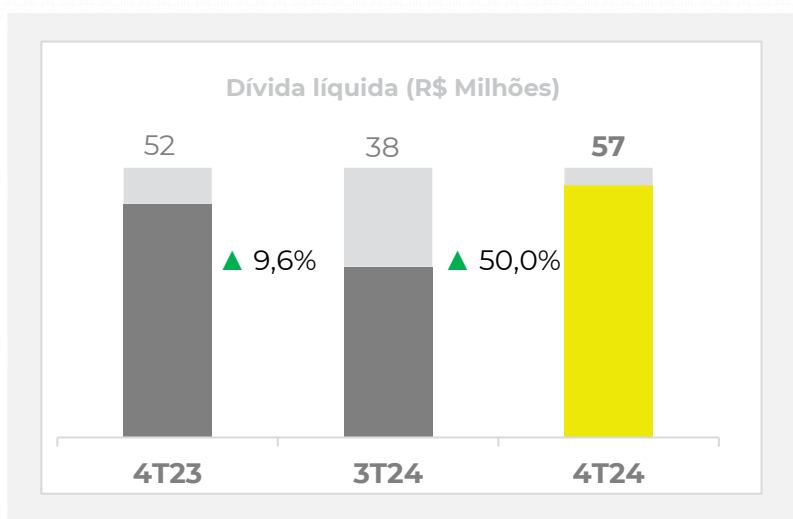
atendendo com excelência às exigências dos credores e reforçando sua credibilidade no mercado.



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

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

Dívida líquida

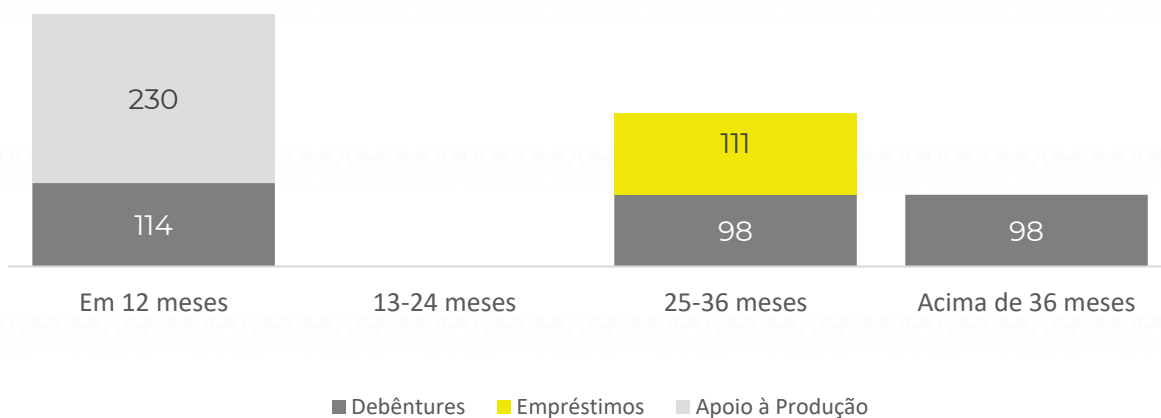


A **dívida líquida**, por sua vez, é de **R\$57 milhões** no **4T24**, aumentando em **50,0%** em relação ao **3T24**, quando o saldo da dívida era de **R\$38 milhões**, e um aumento de **9,6%** frente ao **4T23**, quando a dívida líquida era de **R\$52 milhões**.

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

Cronograma de amortização

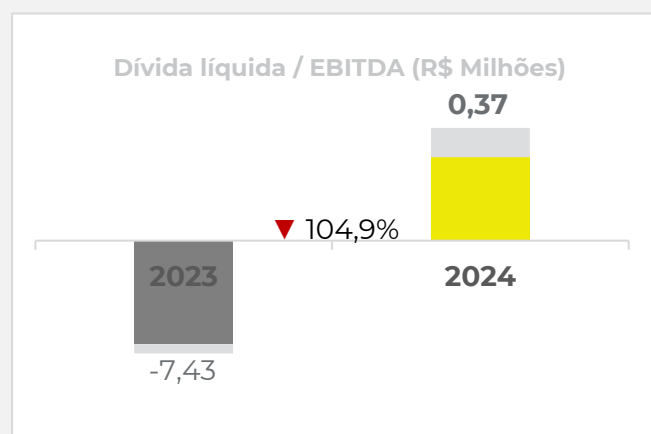
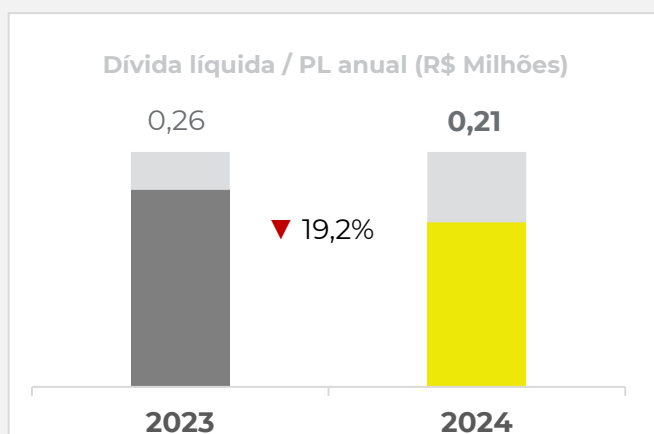
Cronograma de amortização (em valor presente, R\$ MM)



Indicadores de endividamento

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

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



Carteira de Recebíveis

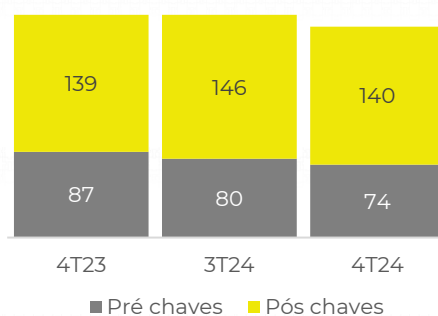
A BRZ realiza o parcelamento do valor correspondente à entrada do financiamento imobiliário. As parcelas recebíveis antes da entrega de chaves são denominadas “Pré chaves”, enquanto as parcelas pós-entrega, “Pós chaves”.

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

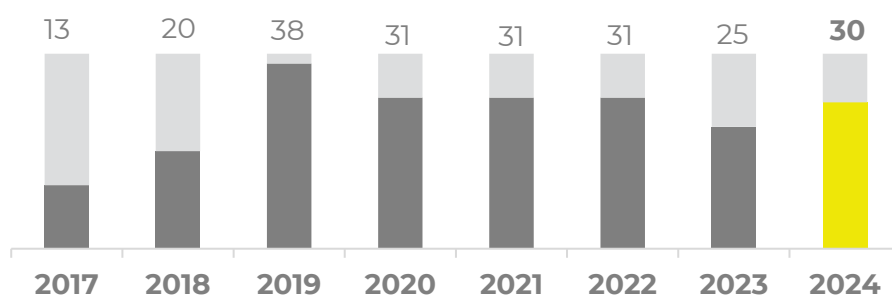
Ao final do **4T24**, o saldo total da carteira financeira de recebíveis da BRZ (não considerando **efeito de POC e ajustes contábeis**, como ajustes a valor presente e perda estimada), era de **R\$214 milhões**, **redução de 5,3%** quando comparada ao **3T24** e **4T23**.

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

Recebíveis (R\$ MM)



Evolução da quantidade de parcelas por ano de vendas



Sobre a BRZ

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

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas contratadas – Total de vendas contratadas no período.

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas da

BRZ Empreendimentos e Construções S.A.

Belo Horizonte – Minas Gerais

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

Ênfase

Base de preparação

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS Accounting Standards) 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 opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Retificação de valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 7.22, em decorrência da retificação de erros, os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23/IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1)/IAS 1 - Apresentação das Demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”) – Consolidado e Controladora

Veja a Nota 7.2 e 27 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

A Companhia e suas controladas reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, ao longo do tempo conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação do desenho dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizado no cálculo do percentual de conclusão de obras.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (“POC” – Percentage of completion), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e, conseqüentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas das premissas do custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias não concluídas (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita na demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

- Inspeção, com base amostral de unidades imobiliárias não concluídas, das formalizações das aprovações do orçamento, com as respectivas aprovações internas;
- Com base em amostra, confronto dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória.
- Com apoio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, selecionamos três obras e;

(I) avaliamos as premissas utilizadas para estimar os insumos e esforços esperados (custo à incorrer) e avaliar se há indícios de extrapolação do orçamento da mesma.

(II) inspecionamos fisicamente essas determinadas obras selecionadas, de forma de avaliar a evolução dos empreendimentos reportada nos relatórios da Companhia afim de avaliar se a evolução financeira é física estão consistentes.

- Recálculo da receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- Avaliação da adequação das divulgações relacionadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos ajustes que afetariam a mensuração e divulgação da receita consolidada, os quais foram corrigidos pela administração.

As deficiências que chegaram ao nosso conhecimento no desenho dos controles internos relativos à mensuração da receita alteraram nossa avaliação quanto à natureza de nosso trabalho e ampliaram a extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidência de auditoria suficiente e apropriada referente a receita.

Com base nos procedimentos executados e nos resultados obtidos, consideramos que são aceitáveis o reconhecimento da receita e as divulgações correlatas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards aplicáveis às entidades de incorporação

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

Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos ao balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2023, apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa 7.22, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 09 de junho de 2025, sem qualquer modificação.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

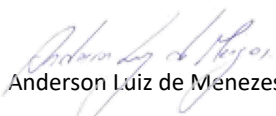
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Belo Horizonte, 12 de junho de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Anderson Luiz de Menezes

Contador CRC MG-070240/O-3

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

	Notas	Consolidado			Controladora		
		31.12.2024	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2024	31.12.2023	01.01.2023
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
ATIVO CIRCULANTE							
Caixa e equivalentes de caixa	8	453.995	331.798	163.681	144.883	172.275	118.373
Títulos e valores mobiliários	9	217	-	86.658	217	-	10.869
Clientes por incorporação de imóveis	10	155.964	142.558	125.705	36.905	32.821	14.046
Estoques	11	180.989	147.599	106.298	23.312	12.019	4.627
Tributos a recuperar		8.996	8.728	5.256	5.611	6.294	3.230
Despesas antecipadas		14.295	14.863	6.371	-	-	146
Adiantamento de dividendos	26	3.247	17.324	13.085	3.247	17.324	13.085
Outros créditos a receber	12	44.421	44.899	39.887	-	-	-
Outros ativos		8.377	2.812	2.619	5.399	2.517	2.460
Total do ativo circulante		870.501	710.581	549.560	219.574	243.250	166.836
NÃO CIRCULANTE							
Títulos e valores mobiliários	9	138.708	104.085	160.125	138.708	104.085	160.125
Clientes por incorporação de imóveis	10	68.862	60.760	64.490	8.099	3.160	12.776
Estoques	11	3.015	4.048	11.555	3.611	4.048	11.555
Ativo fiscal diferido	23	6.259	3.454	4.365	3.172	3.077	4.365
Outros créditos a receber	12	56.362	56.362	56.362	56.362	56.362	56.362
Outros ativos		10.609	8.691	4.133	2.632	2.527	1.247
Total do realizável a longo prazo		283.815	237.400	301.030	212.584	173.259	246.430
Investimentos em controladas	14	-	-	-	501.903	330.098	232.948
Imobilizado	15	28.401	15.146	12.496	24.577	14.649	11.874
Intangível	16	9.687	10.558	10.590	9.687	10.558	10.590
Total do ativo não circulante		321.903	263.104	324.116	748.751	528.564	501.842
TOTAL DO ATIVO		1.192.404	973.685	873.676	968.325	771.814	668.678

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

	Notas	Consolidado			Controladora		
		31.12.2024	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2024	31.12.2023	01.01.2023
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
PASSIVO CIRCULANTE							
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17	342.137	270.456	203.737	112.631	96.440	-
Arrendamentos	15.1	2.745	276	491	1.996	130	-
Fornecedores	18	50.330	32.131	21.612	6.605	1.057	736
Adiantamento de clientes	19	78.592	114.438	18.687	122	264	273
Imóveis a pagar	20	56.183	61.535	52.857	-	-	3.707
Obrigações sociais e trabalhistas	21	12.618	12.988	10.433	4.181	3.977	3.908
Passivo fiscal corrente	22	5.299	3.681	5.124	547	259	251
Imposto de renda e contribuição social correntes	30	1.592	51	226	-	-	-
Débitos com controladas	13.2	-	-	-	235.922	227.335	159.367
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	24	3.089	1.708	-	1.157	627	-
Provisão para garantias	25	6.066	6.336	3.891	-	214	1.086
Passivo a descoberto - investimento	14	-	-	-	27.139	23.017	-
Outras obrigações		2.287	1.300	-	2.400	1.300	-
Total do passivo circulante		560.938	504.900	317.058	392.700	354.620	169.328
NÃO CIRCULANTE							
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17	308.207	217.930	290.474	308.207	217.930	290.192
Arrendamentos	15.1	2.472	253	65	1.884	113	304
Instrumentos Financeiros Derivativos		-	-	3.673	-	-	3.673
Adiantamento de clientes	19	4.376	4.562	-	-	-	-
Imóveis a pagar	20	859	-	24.938	-	-	15.242
Passivo fiscal diferido	23	19.098	15.401	14.623	2.064	2.306	2.433
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	24	5.049	7.341	7.985	4.426	5.316	5.861
Provisão para garantias	25	13.039	7.285	7.567	2.628	1.157	-
Outras obrigações		9.401	12.910	-	9.295	12.910	-
Total do passivo não circulante		362.501	265.682	349.325	328.504	239.732	317.705
PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
	26						
Capital social		83.000	15.000	15.000	83.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros	26.2	164.121	162.462	166.645	164.121	162.462	166.645
		247.121	177.462	181.645	247.121	177.462	181.645
Participações não controladores		21.844	25.640	25.648	-	-	-
Total do patrimônio líquido		268.965	203.103	207.293	247.121	177.462	181.645
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.192.404	973.685	873.676	968.325	771.814	668.678

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas						Participações de não controladores	Total do Patrimônio líquido
	Capital Social	Reservas de Lucros		Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros Acumulados	Total		
		Legal	Retenção da lucros					
Saldos em 01 de janeiro de 2023, previamente apresentado	15.000	3.000	186.945	-	-	204.945	26.733	231.678
Impactos da retificação de erros	-	-	(23.300)	-	-	(23.300)	(1.085)	(24.385)
Saldos reapresentados em 01 de janeiro de 2023	15.000	3.000	163.645	-	-	181.645	25.648	207.293
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	1.392	1.392	283	1.675
Destinação do lucro:	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	(5.575)	-	-	(5.575)	(290)	(5.865)
Retenção de lucro	-	-	1.392	-	(1.392)	-	-	-
Saldos reapresentados em 31 de dezembro de 2023	15.000	3.000	159.462	-	-	177.462	25.640	203.103
Saldos reapresentados em 31 de dezembro de 2023	15.000	3.000	159.462	-	-	177.462	25.640	203.103
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	110.766	110.766	2.828	113.594
Aumento de capital (Nota nº 26.1)	68.000	-	(68.000)	-	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes do exercício	-	-	-	218	-	218	-	218
Destinação do lucro:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	5.538	-	-	(5.538)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	(26.307)	-	-	(26.307)	-	(26.307)
Distribuição de dividendos (Nota nº 26)	-	-	(15.017)	-	-	(15.017)	(6.625)	(21.642)
Retenção de lucro	-	-	105.228	-	(105.228)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	83.000	8.538	155.366	218	-	247.122	21.844	268.965

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

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

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
			Reapresentado		Reapresentado
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		135.543	16.916	110.455	777
Ajustes para reconciliar o Resultado com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	15/16	9.583	5.598	6.584	5.036
Ganho ou perda do imobilizado / intangível baixado	15/16	-	(1.326)	-	(2.625)
Resultado da baixa de contratos de arrendamento		-	(577)	-	(200)
Resultados de equivalência patrimonial	14	-	-	(180.030)	(74.119)
Juros e encargos financeiros	17	55.190	51.797	35.717	34.675
Perda Financeira	29	4.022	15.844	4.022	15.844
Constituição de provisão para garantias, líquidas	25	13.243	9.066	1.403	1.158
Constituição (reversão) de perda estimada na realização de créditos, líquidas	10	2.697	9.205	(2.198)	(1.951)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos		-	(49)	-	(48)
Ajuste a valor presente		1.536	(4.343)	-	97
Provisão Para Distrato		580	458	-	-
Constituição (reversão) de provisões para riscos, líquidas	24	(164)	1.939	(60)	538
Resultado líquido ajustado do exercício		222.231	104.528	(24.108)	(20.819)
(Aumento) redução dos ativos:					
Cientes por incorporação de imóveis		(26.860)	(20.919)	(6.825)	(7.207)
Estoques		(31.819)	(32.679)	(10.856)	115
Tributos a recuperar		(268)	(3.472)	683	(3.064)
Despesas antecipadas		568	(8.492)	-	146
Outros ativos		(10.251)	(9.764)	(6.234)	(1.337)
Aumento (redução) dos passivos:					
Fornecedores		18.199	10.519	5.548	321
Obrigações sociais e trabalhistas		(370)	2.555	204	69
Passivo fiscal		2.510	32.541	(49)	15.738
Imposto de renda e contribuição social correntes		13.029	(175)	25.030	-
Adiantamento de clientes		(36.032)	100.313	(142)	(9)
Imóveis a pagar		(4.493)	(14.654)	-	(18.949)
Outros passivos		(2.304)	14.210	(2.293)	14.210
Variações de processos cíveis, trabalhistas e tributários	24	(747)	(875)	(300)	(456)
Valores pagos na manutenção de imóveis	25	(7.759)	(6.903)	(146)	(873)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		135.634	166.733	(19.488)	(22.115)
Juros pagos	17	(38.857)	(16.284)	(18.133)	(10.497)
Impostos pagos		(33.437)	(47.536)	(24.719)	(13.954)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais		63.340	102.913	(62.340)	(46.566)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(14.651)	(10.334)	(9.802)	(9.586)
Valor residual da venda de imobilizado		-	4.130	-	4.626
Aportes em investimentos em controladas	14	-	-	(12)	(22)
Dividendos recebidos de controladas	14	-	-	12.358	8
Débitos com controladas		-	-	8.587	67.968
Liquidação de instrumento financeiro derivativos		-	(3.624)	-	(3.625)
Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários	9	(202.937)	(26.752)	(202.937)	(26.752)
Resgates de Títulos e Valores Mobiliários	9	164.074	153.606	164.074	77.817
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		(53.514)	117.026	(27.732)	110.434
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de Empréstimos e financiamentos	17	529.965	237.020	197.173	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	17	(384.340)	(278.358)	(108.289)	-
Pagamento de passivos de arrendamento	15.1	(2.627)	(380)	(2.204)	(152)
Dividendos pagos	26/34	(30.627)	(10.104)	(24.000)	(9.814)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		112.371	(51.822)	62.680	(9.966)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		122.197	168.117	(27.392)	53.902
Composto por:					
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	8	331.798	163.681	172.275	118.373
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	8	453.995	331.798	144.883	172.275
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		122.197	168.117	(27.392)	53.902

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

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

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

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ” ou “Companhia”) é uma Sociedade Anônima de capital aberto, registrada na Comissão de Valores mobiliários (CVM) e listada na Bolsa Brasil Balcão (B3), localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Minha Casa Minha Vida (“MCMV”) do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), e por Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) no curso normal dos negócios. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 14.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.2. As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerar os juros capitalizados em investimentos.

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

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

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

3. Moeda funcional e de apresentação

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

4. Uso de julgamentos e estimativas

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

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

4.1. Julgamentos

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

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

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

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

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

4.3. Mensuração do valor justo

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

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os

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

requisitos das normas CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas. Questões significativas de avaliação são reportadas para o Comitê de Auditoria do Grupo.

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

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

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

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

5. Base de mensuração

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

6. Base de consolidação

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

6.1. Controladas

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

6.2. Participação de não-controladores

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

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

6.3. Investimento em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

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

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

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

6.4. Transações eliminadas na consolidação

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

7. Políticas contábeis materiais

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

7.1 Mudanças nas políticas contábeis materiais

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

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

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

7.2 Reconhecimento da receita:

O Grupo adotou o CPC 47(IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de

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

2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes" e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia

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

identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

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

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

- ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Venda de unidades concluídas

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

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

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

- (i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;
- (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;

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

- (iii) o contrato possuir substância comercial; e,
- (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

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

Receita por prestação de serviços

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

Distratos

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

7.3 Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

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

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

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

7.4 Receitas financeiras e despesas financeiras

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

7.5 Ajuste a valor presente

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

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

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

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

7.6 Custo dos empréstimos

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

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

7.7 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

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

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

(ii) Classificação e mensuração subsequente

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

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

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

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

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;

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

- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

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

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

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

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

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

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

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

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo;
- Os termos que limitam o acesso do Grupo à fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

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

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

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

(iii) Baixa

Ativos financeiros

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

(iv) Compensação

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

7.8 Redução ao valor recuperável

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

O Grupo reconhece provisões para perda esperada de crédito sobre:

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

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Grupo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Grupo, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*). Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9)

O Grupo entende que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. O Grupo considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

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

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

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

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

Ativos financeiros com problemas de recuperação

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

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

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

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

Baixa

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

(ii) Ativos não financeiros

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2024 e 2023, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9 Estoques

Estoque de terrenos a incorporar

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

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

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

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

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

Estoques de imóveis em construção.

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, quando aplicável).

7.10 Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

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

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

Custos subsequentes

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

Depreciação

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

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

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

Categoria	Depreciação Anual
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Direito de uso de aeronave	10%
Aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

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

7.11 Ativos intangíveis

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

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

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

Gastos subsequentes

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

Amortização

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

7.12 Provisões

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

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

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

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

7.13 Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

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

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis

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

em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e conseqüentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite estabelecido em lei, atualmente para empreendimentos cujo o preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV dos empreendimentos cujo preço de venda não seja superior a R\$ 100 mil).

Impostos diferidos

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

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

7.14 Segmento operacional

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

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

7.15 Distribuição de dividendos

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

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

7.16 Arrendamentos

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

Como arrendatário

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

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

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

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

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

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

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

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

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de "arrendamento" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

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

7.17 Adiantamentos por recebimentos

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

7.18 Adiantamentos por permutas

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

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

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

7.19 Provisão para distratos

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

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

7.20 Mensuração do valor justo

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

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

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

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

7.21 Novas Normas e interpretações ainda não efetivas

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

A- IFRS 18: Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

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

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

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

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

B. Outras Normas Contábeis

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

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

7.22 Retificação de erros

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

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e realizou correções de erros e ajustes que resultaram na rerepresentação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados, conforme descritos a seguir:

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os impactos foram de R\$ 30.095 no consolidado, na rubrica de "Clientes por incorporação de imóveis" (ativo circulante e não circulante). Na controladora, os impactos foram de R\$ 23.138 na rubrica de "Clientes por incorporação de imóveis" (ativo circulante e não circulante) e R\$ 6.950 na rubrica de investimentos em controladas, cuja contrapartida da correção foi realizada em receitas financeiras equivalência patrimonial, respectivamente.

- (b) Adicionalmente, foram realizados outros ajustes em 1ª de janeiro de 2023 no montante de R\$ 1.337 relacionados a um saldo de pagamento antecipado a fornecedores de elevadores na rubrica de estoque que já deveria ter sido apropriado a custo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os efeitos foram de R\$ 374 em Outros.

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

- (c) As correções realizadas em 1ª de janeiro de 2023 afetam ainda os saldos de investimentos no montante de R\$ 2.258, na controladora, e da participação dos acionistas não controladores no montante de R\$ 1.085, no consolidado.
- (d) Foi incluída a linha de “Participação dos não-controladores nos lucros retidos” no grupo de grupo de “remuneração do capital de terceiros” da DVA, no montante de R\$ 283.
- (e) Foram realizados outros ajustes imateriais em 31 de dezembro de 2023.

Balço Patrimonial

		01/01/2023					
		Consolidado			Controladora		
	Referência	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Cientes por incorporação de imóveis (Circulante e não circulante)	7.22 (a)	213.243	(23.048)	190.195	46.527	(19.705)	26.822
Outros	7.22(b)/(c)	684.818	(1.337)	683.481	645.451	(3.595)	641.856
TOTAL ATIVO		898.061	(24.385)	873.676	691.978	(23.300)	668.678
Patrimônio líquido	7.22 (a)	204.945	(23.300)	181.645	204.945	(23.300)	181.645
Participações não controladores	7.22 (c)	26.733	(1.085)	25.647	-	-	-
Outros	7.22	666.384	-	666.384	487.033	-	487.033
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		898.062	(24.385)	873.676	691.978	(23.300)	668.678
		31/12/2023					
		Consolidado			Controladora		
	Referência	Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Cientes por incorporação de imóveis (Circulante e não circulante)	7.22 (a)	233.413	(30.095)	203.318	59.119	(23.138)	35.981
Investimentos em controladas	7.22 (a)	-	-	-	336.209	(6.111)	330.098
Outros	7.22 (b)	771.242	(875)	770.367	405.735	-	405.735
TOTAL ATIVO		1.004.655	(30.970)	973.685	801.063	(29.249)	771.814
Passivo a descoberto - Investimento	7.22 (a)	-	-	-	22.178	839	23.017
Patrimônio Líquido	7.22 (a)/(b)	207.550	(30.088)	177.462	207.550	(30.088)	177.462
Participações não controladores	7.22 (c)	26.897	(1.256)	25.640	-	-	-
Outros	7.22 (b)	770.209	374	770.583	571.335	-	571.335
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.004.656	(30.970)	973.685	801.063	(29.249)	771.814

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

Demonstração do Resultado e Resultado Abrangente

	Referência	31/12/2023					
		Consolidado			Controladora		
		Original	Ajustes	Reapresentado	Original	Ajustes	Reapresentado
Receita líquida	7.22 (e)	753.293	(1.407)	751.886	30.097	-	30.097
Custo Imóveis Vendidos	7.22 (e)	(548.716)	(8.452)	(557.168)	(13.435)	-	(13.435)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	7.22 (e)	(11.422)	11.422	-	3.742	(3.742)	-
Outras despesas operacionais	7.22 (e)	-	(9.699)	(9.699)	-	(205)	(205)
Outras Receitas operacionais	7.22 (e)	-	7.634	7.634	-	3.947	3.947
Resultado antes do resultado financeiro e despesas com impostos	7.22 (e)	46.979	(501)	46.478	36.127	(3.355)	32.772
Resultado financeiro	7.22 (a)	(23.104)	(6.457)	(29.561)	(28.562)	(3.433)	(31.995)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		8.634	(6.959)	1.675	8.180	(6.788)	1.392
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE		8.634	(6.959)	1.675	8.180	(6.788)	1.392

Demonstração dos Fluxos de Caixa

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

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

Demonstração do Valor Adicionado

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

8. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

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

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

9. Títulos e Valores Mobiliários

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

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

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

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

(c) O Fundo de reserva faz frente às variações das notas comerciais resultado da captação do CRI 306. Esse recurso, enquanto não utilizado, ficará aplicado e o resultado do recorrente dessa aplicação integrará automaticamente o saldo do fundo de reserva.

(d) A companhia realiza aplicações em Debêntures indexadas ao IPCA no intuito de diversificar a rentabilidade de sua carteira de aplicações. Tais operações não possuem restrição e nenhum prazo de carência para resgate. Em 31 de dezembro 2024 e 2023, a rentabilidade da carteira é de IPCA + 4,10% a.a. à IPCA + 7,21% a.a.

9.1. Aging List – data de vencimento dos títulos e valores mobiliários

Aging List - Consolidado e Controladora	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos	31.12.2024
Certificado de Operações estruturadas	-	95.895	-	95.895
Aplicações em títulos públicos	-	-	-	-
Aplicações em Fundos de Investimento	-	34.121	-	34.121
Aplicações em Debêntures	-	8.692	-	8.692
Aplicações em Ações	217	-	-	217
Total	217	138.708	-	138.925

9.2. Movimentação dos títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	104.085	246.783	104.085	170.994
Aplicação	202.937	26.752	202.937	26.752
Resgate	(166.698)	(153.606)	(166.698)	(77.817)
Rendimento	2.625	-	2.625	-
Perdas financeiras (a)	(4.024)	(15.844)	(4.024)	(15.844)
Saldo final	138.925	104.085	138.925	104.085

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

- (a) Durante os exercícios de 2024 e 2023, a Companhia efetuou resgates antecipados de títulos e valores mobiliários que ensejaram em deságio e foi registrado ao valor recuperável para títulos sem expectativa de recebimento.

10. Clientes por incorporação de imóveis

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
		Reapresentado		Reapresentado
Clientes por incorporação de imóveis	217.197	201.417	24.823	18.438
Perda estimada na realização de créditos 10.3	(42.667)	(39.980)	(16.008)	(18.206)
Atualização monetária de parcela de clientes	32.153	19.625	10.692	8.269
Ajuste a valor presente - ativo	(4.794)	(3.771)	-	-
Contas a receber por prestação de serviços (a)	25.048	27.046	25.048	27.046
Provisão para distratos - ativo	(2.692)	(1.574)	-	-
Outras contas a receber	581	555	449	434
Total	10.1	224.826	45.004	35.981
Circulante	155.964	142.558	36.905	32.821
Não circulante	68.862	60.760	8.099	3.160
	224.826	203.318	45.004	35.981

(a) Referem-se a valores a receber por prestação de serviços de construção.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média anual utilizada para o exercício é de 6,58% (6,69% em 2023)

10.1. Aging List

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

A vencer	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
		Reapresentado		Reapresentado
Até 90 dias (a)	72.515	68.928	25.810	27.410
de 91 a 180 dias	22.921	20.224	760	344
de 181 a 270 dias	16.325	14.404	712	318
de 271 a 360 dias	12.234	10.795	690	307
Acima de 360 dias	68.863	60.760	8.099	3.160
Total a vencer	10.2	192.858	36.071	31.539

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

Vencidos	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Reapresentado		Reapresentado	
Até 30 dias	3.553	3.135	267	132
de 31 a 60 dias	1.502	1.325	164	81
de 61 a 90 dias	1.162	1.026	168	83
de 91 a 120 dias	1.080	953	179	89
de 121 a 180 dias	1.894	1.671	304	151
Acima de 180 dias	22.777	20.097	7.851	3.906
Total vencido	31.968	28.207	8.933	4.442
Total a receber	224.826	203.318	45.004	35.981

(a) O saldo a receber em até 90 dias é composto, em sua maioria, por valores a receber da Caixa Econômica Federal a título de repasse associativo das unidades financiadas, o qual ocorre, normalmente, no mês seguinte à medição de evolução de obra auferida.

10.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Reapresentado		Reapresentado	
Até 1 ano	123.996	114.351	27.973	28.379
Até 2 anos	33.814	29.835	2.287	991
Até 3 anos	21.059	18.581	1.987	841
Até 4 anos	8.479	7.481	1.321	512
Após 4 anos	5.510	4.862	2.503	816
Total	192.858	175.110	36.071	31.539

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

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Reapresentado		Reapresentado	
Saldo Inicial	(39.980)	(30.775)	(18.206)	(20.157)
Adições	(19.855)	(13.047)	(1.239)	(2.758)
Reversões	17.158	3.842	3.437	4.709
Saldo final	(42.677)	(39.980)	(16.008)	(18.206)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	(2.697)	(9.205)	2.198	1.951

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

11. Estoques

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Reapresentado			
Imóveis em construção (a)	123.950	111.074	-	-
Estoque de terrenos (b)	22.451	9.283	18.769	9.111
Imóveis concluídos (c)	459	575	233	233
Adiantamento a fornecedores	34.283	28.500	7.914	6.717
Encargos financeiros capitalizados	1.209	1.100	7	6
Provisão para distrato	1.652	1.115	-	-
Total	184.004	151.647	26.923	16.067
Circulante	180.989	147.599	23.312	12.019
Não circulante	3.015	4.048	3.611	4.048
	184.004	151.647	26.923	16.067

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

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

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

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

12. Outros créditos a receber

O saldo de outros créditos a receber é composto por:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Outros créditos a receber (a)	56.362	56.362	56.362	56.362
Créditos com partes relacionadas (NE 13.2)	44.421	44.899	-	-
Total	100.783	101.261	56.362	56.362
Circulante	44.421	44.899	-	-
Não Circulante	56.362	56.362	56.362	56.362
Total	100.783	101.261	56.362	56.362

a) Outros créditos a receber

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

Atualmente, o saldo remanescente de R\$ 56.362, referente à alienação das SPEs MG 02e MG 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., encontra-se em análise final para liquidação pelos devedores. As negociações estão em fase avançada, com expectativa de liquidação nos próximos meses, conforme alinhamento e cronograma estabelecido entre as partes envolvidas na transação. A administração da Companhia mantém acompanhamento próximo do processo de

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

liquidação já definido, que segue dentro das condições previamente acordadas, cuja expectativa para realização do saldo é no próximo exercício fiscal.

13. Partes relacionadas

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

13.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	31.12.2024	31.12.2023
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	5.205	3.382
Honorários dos conselheiros	450	169
Outros benefícios	407	755
Total	6.062	4.306

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

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

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

13.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos				
Créditos com SCPs	44.421	44.899	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 12)	56.362	56.362	56.362	56.362
Total ativo com partes relacionadas	100.783	101.261	56.362	56.362
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	-	-	235.922	227.335
Total passivo com partes relacionadas	-	-	235.922	227.335

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

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

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

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

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

14. Participações Societárias

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

Controlada	Part. (%)	31.12.2023	Aquisição / Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2024
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.760	-	-	376	10.136
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	7.184	-	-	88	7.271
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.289	-	-	(37)	4.252
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	15.673	-	(12.358)	457	3.772
SPC'S E OUTRAS		35.457	-	-	1.413	36.870
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	32	-	-	4.689	4.721
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	(2.982)	-	-	225	(2.757)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	1.324	-	-	(2.440)	(1.116)
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	1.029	-	-	2.625	3.654
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	833	-	-	5.263	6.096
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	2.566	-	-	6.165	8.732
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	9.643	-	-	1.999	11.642
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	(915)	-	-	(885)	(1.800)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(1.678)	-	-	(1.509)	(3.187)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.363	-	-	249	12.612
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	(963)	-	-	773	(190)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	7.269	-	-	18	7.287
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	19.440	-	-	(76)	19.364
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	3.320	-	-	889	4.208
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	7.589	-	-	(169)	7.420
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	10.954	-	-	(2.242)	8.712
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	14.387	-	-	(507)	13.881
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	12.210	-	-	(1.909)	10.302
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	4.133	-	-	(6.971)	(2.838)
PORTAL VILA DA SERRA	100%	4.032	-	-	101	4.133
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	13.998	-	-	5.375	19.373
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	9.577	-	-	4.856	14.433
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	12.661	-	-	3.929	16.590
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	9.918	-	-	3.924	13.842
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	3.623	-	-	2.539	6.161
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	(140)	-	-	874	734
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	2.183	-	-	12.842	15.025
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	6.889	-	-	15.576	22.465
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	235	-	-	11.884	12.118
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	5.392	-	-	18.379	23.771
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	2.757	-	-	7.382	10.139
PORTAL MICHELANGELO	100%	-	1	-	8.206	8.207
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	1.325	-	-	10.390	11.715
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	2.151	-	-	9.653	11.804
PORTAL RECANTOS DE RIMINI	100%	-	1	-	2.709	2.710
PORTAL TORRES DE NOVARA	100%	-	1	-	733	734
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	1.746	-	-	16.903	18.649
PORTAL ENCANTOS DE VENEZA	100%	-	1	-	-	1
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	-	1	-	12.877	12.878
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	900	-	-	2.437	3.337
PORTAL RECANTO DOS JEQUITIBAS	100%	-	1	-	(195)	(194)
PORTAL VILA DOS MARES	100%	-	1	-	9.809	9.810
PORTAL VALE DO SOL	100%	-	1	-	1.344	1.345
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	-	1	-	823	824
PORTAL ENCANTOS DE FORLI	100%	-	1	-	(138)	(137)
PORTAL GIARDINI DI FIRENZE	100%	-	-	-	792	792
PORTAL ALTOS DE AQUARIUS	100%	-	1	-	2.304	2.305
PORTAL TORRES DE SENNA	100%	-	1	-	5.926	5.927
SPE'S E OUTRAS		55.771	-	-	(649)	55.123
Total		307.081	12	(12.358)	180.030	474.766
Investimentos		330.098				501.903
Passivo a descoberto - investimentos		(23.017)				(27.139)
Total		307.081				474.766

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

Controlada	Part. (%)	31.12.2022 Reapresentado	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2023 Reapresentado
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	8.523	-	-	1.236	9.760
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	6.694	-	-	490	7.184
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	3.996	-	-	293	4.289
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	16.293	-	-	(620)	15.673
SPC'S E OUTRAS		36.306	1	(7)	302	36.603
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	62	1	-	(31)	32
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	1.218	1	-	(4.200)	(2.982)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	4.173	-	-	(2.849)	1.324
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	(329)	-	-	1.358	1.029
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	10	1	-	822	833
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	12	-	(1)	2.555	2.566
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	1.813	1	-	7.829	9.643
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.717	-	-	(3.632)	(915)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(977)	-	-	(701)	(1.678)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	14.827	-	-	(2.464)	12.363
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	824	-	-	(1.787)	(963)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.419	-	-	(1.150)	7.269
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	21.600	-	-	(2.160)	19.440
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	15.818	-	-	(12.498)	3.320
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	11.803	-	-	(4.214)	7.589
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	4.577	-	-	6.377	10.954
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	4.195	-	-	10.192	14.387
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	551	1	-	11.658	12.210
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	2.175	-	-	11.823	13.998
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	934	-	-	11.727	12.661
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	-	1	-	9.576	9.577
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	-	-	-	5.392	5.392
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	-	1	-	3.622	3.623
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	-	2	-	(142)	(140)
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	-	1	-	2.182	2.183
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	-	1	-	2.756	2.757
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	-	1	-	9.917	9.918
PORTAL VILA DA SERRA	100%	-	-	-	4.032	4.032
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	-	-	-	6.889	6.889
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	-	-	-	235	235
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	-	-	-	2.151	2.151
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	-	-	-	900	900
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	-	1	-	1.324	1.325
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	-	1	-	1.745	1.746
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	-	2	-	4.131	4.133
SPE'S E OUTRAS		66.715	5	-	(10.949)	55.772
Total		232.948	22	(8)	74.119	307.081
Investimentos						330.098
Passivo a descoberto - investimentos						(23.017)
Total						307.081

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

Abaixo os saldos patrimoniais e de resultado das controladas:

Saldos em 31/12/2024	Empreendimento	Part. (%)	Balço Patrimonial				Demonstração de Resultado	
			Ativo		Passivo		Resultado	
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	2.941	391	1.782	26	1.525	7	(47)
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	12.242	387	264	-	12.365	85	448
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.684	4.003	1.847	20	11.820	43	104
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	6.340	981	1.083	362	5.876	(106)	(44)
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	8.317	(37)	3.103	221	4.957	(98)	653
SPC'S E OUTRAS		78.795	2.001	25.491	2.061	53.242	(46)	1.413
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	26.997	511	22.011	822	4.674	28.626	4.689
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	5.090	634	8.685	97	(3.058)	161	225
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	11.587	136	13.162	146	(1.586)	8.467	(2.440)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	25.610	285	21.360	960	3.575	41.189	2.625
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	14.732	60	8.081	679	6.032	28.343	5.263
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	16.197	138	7.428	258	8.650	23.196	6.165
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	36.576	400	24.046	1.241	11.689	32.868	1.999
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLORES	100%	3.591	643	5.979	57	(1.802)	7	(885)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	25.530	47	28.166	459	(3.048)	20.227	(1.509)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	22.811	102	10.396	(5)	12.522	64	249
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	7.353	48	7.349	450	(398)	61	773
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.091	(63)	506	308	7.214	(13)	18
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	25.927	(191)	6.411	204	19.120	57	(76)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	16.855	(70)	12.529	188	4.068	239	889
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	19.451	30	12.194	31	7.256	3.327	(169)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	14.672	126	5.838	46	8.913	301	(2.242)
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	19.964	(45)	5.882	258	13.779	4.097	(507)
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	17.472	307	7.259	258	10.262	7.709	(1.909)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	24.344	(77)	26.667	390	(2.790)	13.810	(6.971)
PORTAL VILA DA SERRA	100%	10.272	106	6.258	9	4.111	8.597	101
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	35.047	446	16.231	78	19.185	21.828	5.375
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	28.016	349	13.097	908	14.361	33.579	4.856
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	41.219	255	23.791	1.291	16.393	34.122	3.929
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	28.530	369	14.499	743	13.656	28.644	3.924
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	26.492	99	19.147	1.229	6.215	54.923	2.539
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	7.511	323	6.870	248	716	11.714	874
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	30.521	237	14.368	1.420	14.970	48.596	12.842
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	44.213	183	21.410	882	22.104	57.915	15.576
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	42.035	170	29.114	1.051	12.041	43.374	11.884
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	37.530	327	12.563	1.660	23.634	75.801	18.379
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	23.022	273	12.401	822	10.072	38.033	7.382
PORTAL MICHELANGELO	100%	33.514	171	24.938	572	8.174	32.043	8.206
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	23.560	137	11.021	750	11.927	34.592	10.390
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	51.782	245	39.359	820	11.849	41.788	9.653
PORTAL RECANTOS DE RIMINI	100%	20.741	331	17.791	578	2.704	12.927	2.709
PORTAL TORRES DE NOVARA	100%	18.521	374	17.006	1.155	733	6.472	733
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	47.353	17	27.772	917	18.681	50.879	16.903
PORTAL ENCANTOS DE VENEZA	100%	2	-	1	-	1	-	-
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	37.166	48	23.701	691	12.821	37.439	12.877
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	21.641	117	17.735	771	3.252	30.360	2.437
PORTAL RECANTO DOS JEQUITIBAS	100%	3.758	-	3.620	332	(194)	-	(195)
PORTAL VILA DOS MARES	100%	25.508	317	15.273	813	9.740	39.375	9.809
PORTAL VALE DO SOL	100%	26.292	111	24.228	852	1.323	10.599	1.344
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	18.989	(21)	17.800	366	802	13.928	823
PORTAL ENCANTOS DE FORLÍ	100%	6.281	647	6.530	535	(137)	3.530	(138)
PORTAL GIARDINI DI FIRENZE	100%	12.678	-	8.626	3.259	792	2.788	792
PORTAL ALTOS DE AQUARIUS	100%	13.292	112	10.857	242	2.305	5.956	2.304
PORTAL TORRES DE SENNA	100%	28.894	254	22.720	541	5.890	18.870	5.926
SPE'S E OUTRAS		129.860	4.841	78.165	2.734	53.799	318	(649)
Total		1.335.409	21.586	824.411	35.806	496.777	1.011.611	181.357

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

Saldos em 31/12/2023 (Reapresentado)	Balanço Patrimonial					Demonstração de Resultado			
	Empreendimento	Part. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado		
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante			
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%		2.789	228	1.627	25	1.365	403	547
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%		11.566	215	(4)	167	11.618	396	1.472
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%		9.070	702	1.392	109	8.271	826	583
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%		5.868	414	1.001	175	5.106	319	349
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%		22.910	4.964	4.846	637	22.391	24.219	(885)
SPC'S E OUTRAS			75.547	1.841	24.924	2.063	50.401	1.068	(85)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%		5.123	-	5.062	28	33	2	(31)
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%		1.543	5.149	9.233	441	(2.982)	1.429	(4.200)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%		17.554	6.198	21.321	1.107	1.324	25.099	(2.816)
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%		25.217	1.040	24.834	394	1.029	20.990	1.393
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%		7.780	477	7.027	397	833	6.402	833
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%		17.093	837	15.025	338	2.567	19.831	2.572
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%		43.975	1.452	35.165	618	9.644	46.618	7.755
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%		1.937	2.809	5.528	133	(915)	1.562	(3.655)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%		21.598	2.129	24.686	720	(1.679)	16.364	(908)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%		23.862	1.356	11.344	175	13.699	4.486	(2.464)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%		4.351	3.287	8.095	504	(961)	2.167	(1.795)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%		8.127	108	681	285	7.269	149	(1.150)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%		26.296	103	6.644	316	19.439	535	(2.160)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%		16.278	1.213	13.957	212	3.322	1.819	(12.727)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%		17.573	2.228	10.974	1.239	7.588	19.037	(4.227)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%		13.810	3.726	5.781	800	10.955	37.235	6.058
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%		32.466	628	17.876	829	14.389	43.321	10.186
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%		22.910	1.382	11.399	686	12.207	44.049	11.570
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%		39.177	1.155	25.933	401	13.998	44.923	11.825
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%		39.805	2.621	28.930	837	12.659	48.416	11.768
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%		22.868	571	13.370	493	9.576	34.222	9.597
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%		23.646	2.128	19.738	645	5.391	19.915	5.485
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%		23.695	1.395	21.023	443	3.624	21.011	3.552
PORTAL VILA DE PALERMO	100%		4.834	103	5.050	28	(141)	2.398	(137)
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%		18.650	641	16.536	569	2.186	12.398	2.198
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%		19.815	657	17.340	376	2.756	17.367	2.756
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%		29.420	1.067	20.109	459	9.919	39.517	9.910
PORTAL VILA DA SERRA	100%		11.987	524	8.199	280	4.032	18.472	4.014
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%		29.659	2.313	25.045	37	6.890	19.225	6.834
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%		8.960	345	7.250	1.820	235	3.850	312
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%		14.605	425	12.553	325	2.152	7.639	2.275
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%		7.738	324	5.759	1.402	901	4.169	919
PORTAL JARDINS DE MONET	100%		9.032	425	6.589	1.543	1.325	6.443	1.292
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%		12.363	493	10.802	309	1.745	8.108	1.658
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%		27.758	1.574	24.661	539	4.132	25.588	4.120
SPE'S E OUTRAS			103.924	39.037	83.125	4.070	55.766	86.733	(11.140)
Total			883.180	98.284	620.430	26.974	334.060	738.720	73.451

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

15. Imobilizado

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

Consolidado	Taxa anual	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2023
Custo						
Benfeitorias	20%	1.089	985	-	(11)	2.063
Máquinas e equipamentos	10%	1.874	22	14	(182)	1.728
Móveis e utensílios	10%	1.829	607	-	(386)	2.050
Veículos	20%	362	2	-	(181)	183
Computadores	20%	2.339	491	-	(574)	2.256
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	19.507	159	732	(10.305)	10.093
Aeronave	10%	1.110	-	(14)	(1.095)	1
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		2.787	873	-	(2.686)	974
Estandes em construção		31	5.168	(732)	(568)	3.899
Total custo		30.928	8.307	-	(15.988)	23.247
Depreciação acumulada						
Benfeitorias	20%	(604)	(150)	-	-	(754)
Máquinas e equipamentos	10%	(582)	(154)	(5)	7	(734)
Móveis e utensílios	10%	(567)	(168)	-	5	(730)
Veículos	20%	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(1.437)	(422)	-	4	(1.855)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(12.075)	(1.418)	-	10.103	(3.390)
Aeronave	10%	(516)	(10)	5	520	(1)
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(2.293)	(660)	-	2.499	(454)
Total depreciação acumulada		(18.432)	(2.988)	-	13.319	(8.101)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		12.496	5.319	-	(2.669)	15.146

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

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

Controladora	Taxa anual	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	31.12.2023
Custo						
Benfeitorias	20%	1.089	985	-	(11)	2.063
Máquinas e equipamentos	10%	1.606	17	14	(128)	1.509
Móveis e utensílios	10%	1.632	603	-	(319)	1.916
Veículos	20%	361	2	-	(181)	182
Computadores	20%	2.238	467	-	(506)	2.199
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	19.476	51	732	(10.193)	10.066
Aeronave	10%	1.109	-	(14)	(1.095)	-
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		2.076	312	-	(1.846)	542
Estandes em construção		12	4.561	(732)	(50)	3.791
Total custo		29.599	6.998	-	(14.329)	22.268
Depreciação acumulada						
		(604)	(150)	-	-	(754)
Benfeitorias	20%	(532)	(128)	(5)	-	(665)
Máquinas e equipamentos	10%	(530)	(149)	-	-	(679)
Móveis e utensílios	10%	(358)	(6)	-	181	(183)
Veículos	20%	(1.415)	(404)	-	-	(1.819)
Computadores	20%	(11.958)	(1.359)	-	10.103	(3.214)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(516)	(10)	5	520	(1)
Aeronave	10%	-	-	-	-	-
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(1.812)	(220)	-	1.728	(304)
Total depreciação acumulada		(17.725)	(2.426)	-	12.532	(7.619)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		11.874	4.572	-	(1.797)	14.649

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

15.1 Direito de uso de Arrendamentos

Direito de uso (a)

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

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

Passivo de arrendamento (b)

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

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

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

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

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

16. Intangível

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

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2022	Adições	Baixas	31.12.2023
Custo					
Licença de Uso Software	20%	13.307	2.900	(322)	15.885
Total custo		13.307	2.900	(322)	15.885
Amortização acumulada					
(-) Licença de Uso Software	20%	(2.717)	(2.610)	-	(5.327)
Total de amortização acumulada		(2.717)	(2.610)	-	(5.327)
Total do intangível líquido		10.590	290	(322)	10.558

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano). A Companhia e suas controladas praticam, para os ativos intangíveis

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

com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

17. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2024			31.12.2023
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,69%	113.687	-	113.687	216.753
Debêntures - CRI 306	R\$	27/06/2029	CDI + 3,4%	-	200.120	200.120	-
(-) custo de captação	R\$			(1.056)	(3.088)	(4.144)	(2.253)
Total de debêntures				112.631	197.032	309.663	214.500
Financiamento à produção	R\$	25/03/2025	8,30% - 8,91%	229.506	-	229.506	174.016
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	111.175	111.175	99.870
Total de empréstimos e financiamentos				229.506	111.175	340.681	273.886
Total				342.137	308.207	650.344	488.386

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31.12.2024			31.12.2023
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,69%	113.687	-	113.687	216.753
Debêntures - CRI 306	R\$	27/06/2029	CDI + 3,4%	-	200.120	200.120	-
(-) custo de captação				(1.056)	(3.088)	(4.144)	(2.253)
Total de debêntures				112.631	197.032	309.663	214.500
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	111.175	111.175	99.870
Total de empréstimos e financiamentos				-	111.175	111.175	99.870
Total				112.631	308.207	420.838	314.370

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

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

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Custos com Encargos Financeiros	28	16.320	11.835	-	-
Despesas Financeiras	29	37.661	40.215	37.558	34.678
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	11	1.209	(253)	7	(3)
Total de alocação dos encargos financeiros		55.190	51.797	37.565	34.675

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

17.1. 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%
Debênture - 306ª Emissão	Sênior	120.000	Iniciado em 03/07/2024	29/07/2026 a 27/06/2029	Mensal	27.06.2029	CDI + 2,4%	CDI + 2,4%
Debênture - 306ª Emissão	Subordinada	80.000	Iniciado em 03/07/2024	29/07/2026 a 27/06/2029	Mensal	27.06.2029	CDI + 5%	CDI + 5%

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

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

	Amortização			Custo de captação			Total
	1 ano	2 anos	Acima de 3 anos	1 ano	2 anos	Acima de 3 anos	
Debênture - 341ª Emissão	113.687	-	-	(173)	-	-	113.514
Debênture - 306ª Emissão	-	9.546	190.574	(882)	(1.765)	(1.323)	196.150
Total	113.687	9.546	190.574	(1.056)	(1.765)	(1.323)	309.663

17.2. Financiamentos à produção

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

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que a obra é executada, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. As liquidações ocorrem à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com a Caixa Econômica Federal e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Os financiamentos incidem juros em média de 8,3% a.a.

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

17.3. Garantias

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

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Total
Direitos Creditórios	196.150	-	-	196.150
Quirografária	113.513	229.506	111.175	454.194
Total (*)	309.663	229.506	111.175	650.344

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

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionadas ou hipoteca de terrenos. Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures considerados os custos de captação

17.4. Obrigações contratuais

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

A emissão 306ª possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem da Companhia cujo índice requerido é a razão entre a soma da dívida líquida, (decrecida dos financiamentos à produção) e imóveis a pagar e patrimônio líquido, que deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas estão adimplentes com todas as obrigações contratuais financeiras (*covenants*) dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

18. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Fornecedores nacionais	50.330	32.131	6.605	1.057
Total de fornecedores - circulante	50.330	32.131	6.605	1.057

(*) As transações de riscos sacado montam à aproximadamente R\$100.

19. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Reapresentado			
Adiantamento por recebimentos	29.051	57.914	122	264
Adiantamentos por permutas	53.917	61.086	-	-
Total Adiantamento de clientes	82.968	119.000	122	264
Circulante	78.592	114.438	122	264
Não circulante	4.376	4.562	-	-
Total Adiantamento de clientes	82.968	119.000	122	264

Os contratos de aquisição de terrenos por parte da BRZ são elaborados no formato de promessa de permuta física. O reconhecimento da permuta é feito ao seu valor justo de realização, no momento do registro da incorporação imobiliária.

Os contratos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas, não havendo qualquer obrigação por parte da BRZ com o promissário permutante até a data do registro de incorporação imobiliária.

20. 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.

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

	Consolidado	
	31.12.2024	31.12.2023
Obrigações por compra de terrenos	60.922	64.072
Ajuste a valor presente - terrenos	(3.880)	(2.537)
Total de imóveis a pagar	57.042	61.535
Circulante	56.183	61.535
Não circulante	859	-
Total de imóveis a pagar	57.042	61.535

(a) O Ajuste a valor presente dos terrenos é calculado utilizando uma taxa média de 7,61% a.a. (2023: 6,81% a.a.). O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 7.5.

21. Obrigações sociais e trabalhistas

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Salários e ordenados	596	2.726	1.180	-
Encargos sociais	2.003	1.332	721	334
Provisão de férias, 13º salário e encargos	8.390	7.675	1.998	3.549
Outros	1.629	1.255	282	94
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	12.618	12.988	4.181	3.977

22. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
RET Corrente	3.028	2.317	30	28
PIS e COFINS a recolher	321	131	321	131
Impostos Retidos de Terceiros	1.950	1.233	196	100
Passivo fiscal corrente (circulante)	5.299	3.681	547	259

23. Passivos e (Ativos) diferidos

O saldo de impostos diferidos é composto pela provisão dos impostos cujo fato gerador ocorre apenas no recebimento dos valores relacionados a venda de unidades de incorporação de imóveis, e 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:

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
RET Diferido	12.829	12.318	2.070	2.306
PIS e COFINS diferidos	1.987	1.394	-	-
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(1.103)	(1.394)	(2.337)	(2.262)
Contribuição social diferida (CSLL)	(874)	(371)	(841)	(815)
Passivo (Ativo) fiscal diferido (não circulante)	12.839	11.947	(1.108)	(771)
Passivo fiscal diferido	19.098	15.401	2.064	2.306
(Ativo fiscal diferido)	(6.259)	(3.454)	(3.172)	(3.077)
Saldo líquido	12.839	11.947	(1.108)	(771)

24. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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:

	01.01.2023	Adições	Pagamentos	Reversões	31.12.2023	Adições	Pagamentos	Reversões	Saldo Final 31.12.2024
Consolidado									
Cíveis	475	555	(360)	(46)	624	527	(93)	429	1.487
Trabalhistas	1.702	1.589	(495)	(159)	2.637	1.651	(654)	(3.014)	620
Tributárias	5.808	-	(20)	-	5.788	-	-	243	6.031
Total	7.985	2.144	(875)	(205)	9.049	2.178	(747)	(2.342)	8.138
Controladora									
Cíveis	340	243	(203)	(46)	334	194	(93)	(105)	330
Trabalhistas	1.488	407	(253)	(66)	1.576	603	(207)	(752)	1.220
Tributárias	4.033	-	-	-	4.033	-	-	-	4.033
Total	5.861	650	(456)	(112)	5.943	797	(300)	(857)	5.583

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Circulante	3.089	1.708	1.157	627
Não circulante	5.049	7.341	4.426	5.316
Total	8.138	9.049	5.583	5.943

As categorias em que se houve constituição de provisões estão detalhadas a seguir:

- Cíveis: ações indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade solidária.
- Tributárias: ações de origem de órgãos fiscais e reguladores, como Receita Federal do Brasil e prefeituras municipais.

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia mensurou e reconheceu provisões para as contingências em montante estimado do valor da obrigação e que refletem a saída de recursos esperada.

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2024, os valores classificados com o risco de perda possível são, no consolidado, R\$7.176 (2023: R\$1.820) e, na controladora, R\$5.011 (2023: R\$1.820). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

O saldo de depósitos judiciais da Companhia é de R\$572 do Consolidado (2023: R\$301) e R\$413 na Controladora (2023: R\$197).

25. Provisão para garantias

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1,8% sobre o total de custos (2023: 1,5%). Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Provisão para garantias	19.105	13.621	2.628	1.371
Total de provisão para garantias	19.105	13.621	2.628	1.371
Circulante	6.066	6.336	-	214
Não circulante	13.039	7.285	2.628	1.157
	19.105	13.621	2.628	1.371

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

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	13.621	11.458	1.371	1.086
Provisões	13.310	9.192	1.470	1.161
Reversões	(67)	(126)	(67)	(3)
Pagamentos	(7.759)	(6.903)	(146)	(873)
Saldo final	19.105	13.621	2.628	1.371

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

26. Patrimônio Líquido

26.1. Capital Social

O Conselho de Administração, nos termos do Art. 30, inciso “xxiv”, do Estatuto Social da Companhia, aprovou em 26 de junho de 2024 a proposta de integralização de capital social no valor de R\$ 68.000 (sessenta e oito milhões de reais), provenientes da conta de reserva de lucros. Com essa medida, o capital social da companhia foi elevado para R\$ 83.000 (oitenta e três milhões de reais), em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações.

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

Em dezembro de 2024, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 83.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias.

	31.12.2024 e 31.12.2023	
	Ações Ordinárias	%
Euarda de Campos Tolentino	7.500	50,00%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	7.500	50,00%
Total	15.000	100,00%

26.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

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

Retenção de lucros

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

- I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;
- II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social;
- 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% de dividendos sobre o lucro líquido do exercício, abatendo-se 5% destinados à Reserva Legal. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

A Companhia atingiu o limite da reserva de retenção de lucro. A assembleia geral deliberará na próxima reunião sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou ainda na distribuição de dividendos.

26.3. 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	
	Exercício findo em	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
Lucro básico e diluído por ação (a):		
Lucro líquido do exercício	110.766	1.392
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	7,38	0,09

(a) A companhia não possui instrumentos diluidores no cálculo.

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

26.4. Dividendos

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% de dividendos sobre o lucro líquido do exercício, abatendo-se 5% destinados à Reserva Legal.

27. Receita líquida

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

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
	Reapresentado			
Receita por incorporação imobiliária	990.783	733.293	43	352
Receita por permuta	52.044	37.452	-	-
Receita por prestação de serviços	42.951	32.000	42.951	32.000
Receita por atualização monetária	5.254	1.960	-	-
Receita bruta total	1.091.032	804.705	42.994	32.352
Impostos sobre vendas	(23.903)	(17.890)	(2.835)	(2.255)
Distratos	(12.711)	(36.336)	(3)	-
Provisão para distratos	(1.118)	(1.574)	-	-
Ajuste a valor presente	(1.536)	2.981	-	-
Receita líquida	1.051.764	751.886	40.156	30.097

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e pela orientação do OCPC 01(R1) item 33 e 34. A Companhia utilizou uma taxa a média de desconto de contas a receber de 8,09% a.a. (2023: 6,81% a.a.), sendo uma taxa de mercado para títulos de dívida semelhantes. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. A Companhia apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

27.1. Vendas contratadas de imóveis

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	2.252.784	2.270.305	-	352
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	1.849.497	1.749.481	-	352
Receita de Vendas apropriadas	1.862.208	1.779.614	-	352
Distratos - receitas estornadas	(12.711)	(30.133)	-	-
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	403.288	520.824	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(1.460.566)	(1.558.145)	-	(13.435)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(1.217.830)	(1.243.421)	-	(13.435)
Custos de construção incorridos	(1.202.154)	-	-	(13.435)
Encargos financeiros apropriados	(23.988)	(40.193)	-	-
Distratos - custo de construção	8.149	-	-	-
Distratos - encargos financeiros	164	-	-	-
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(242.737)	(314.724)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	160.551	206.100	-	-

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

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

28. Custos e despesas por natureza

A Companhia e suas controladas optaram por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
	Reapresentado			
Custos de terrenos, construção e manutenção	(411.289)	(323.536)	(11.231)	-
Consultorias e serviços	(203.379)	(143.555)	(22.918)	(17.995)
Salários, encargos e benefícios	(112.863)	(80.347)	(53.565)	(31.882)
Comissões, marketing e publicidade	(56.282)	(49.107)	(1.547)	(8.103)
Aluguel	(40.303)	(27.731)	(2.170)	(2.873)
Utilidades (água, energia e outros)	(18.576)	(20.493)	(6.135)	(7.159)
Encargos financeiros	(16.320)	(11.835)	-	-
Despesas tributárias	(2.200)	(2.699)	(297)	(447)
Depreciação e amortização	(9.583)	(5.598)	(6.584)	(5.036)
ITBI Registro e taxas	(17.891)	(13.678)	(472)	-
Outras	(17.414)	(15.560)	(2.531)	(3.642)
Total de custos e despesas	(906.100)	(694.139)	(107.450)	(77.137)
Classificados como:				
Custo dos imóveis vendidos	(723.760)	(557.168)	(31.316)	(13.435)
Despesas gerais e administrativas	(69.875)	(49.013)	(64.900)	(44.218)
Despesas comerciais	(112.465)	(87.958)	(11.234)	(19.484)
Total de custos e despesas	(906.100)	(694.139)	(107.450)	(77.137)

29. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
	Reapresentado		Reapresentado	
Despesas financeiras				
Juros e encargos sobre debêntures	(24.724)	(22.620)	(26.572)	(22.620)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(12.937)	(17.595)	(10.986)	(12.058)
Perdas financeiras	(4.022)	(15.844)	(4.022)	(15.844)
Juros pagos a fornecedores	(984)	(529)	(153)	(167)
Despesas bancárias	(1.053)	(759)	(228)	(314)
Outras despesas financeiras	(3.891)	(2.381)	(3.554)	(2.355)
Total de despesas financeiras	(47.611)	(59.728)	(45.515)	(53.358)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	27.949	25.141	20.039	21.597
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	8.734	4.320	247	(282)
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	49	-	48
Outras receitas financeiras	20.206	657	8.624	-
Total de receitas financeiras	56.889	30.167	28.910	21.363
Total de receitas e despesas financeiras	9.278	(29.561)	(16.605)	(31.995)

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

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\$ 16.320 em 31 de dezembro de 2024, para o consolidado (R\$11.835 em 2023). Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita (Veja Nota explicativa 28).

30. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
		Reapresentado		Reapresentado
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	135.543	16.916	110.455	777
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(46.085)	(5.752)	(37.555)	(264)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial	-	-	(180.030)	(74.119)
Patrimônios de afetação	(19.757)	(14.088)	-	-
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	65.842	19.840	217.585	74.383
Outras (adições) exclusões permanentes	(21.949)	(15.241)	311	615
Despesa no resultado	(21.956)	(15.241)	311	615
Corrente	(22.052)	(15.673)	208	183
Diferido	103	432	103	432
	(21.949)	(15.241)	311	615
Alíquota efetiva	16,2%	90,1%	0,28%	79,2%

(*) 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 2023.

Saldo passivo:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
Imposto de renda (IRPJ)	1.069	37	-	-
Contribuição social (CSLL)	523	14	-	-
Imposto de renda e contribuição social passivos	1.592	51	-	-

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

Tais valores perfazem o montante acumulado de R\$345.352 (prejuízo fiscal para o imposto de renda) e R\$349.463 (base negativa para a contribuição social).

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

31. Outras receitas (despesas) operacionais

O saldo de outras receitas (despesas) operacionais, é disposto como segue:

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023	01.01.2024 a 31.12.2024	01.01.2023 a 31.12.2023
	Reapresentado		Reapresentado	
Despesas com Pesquisa de Projetos	(15.492)	(7.575)	-	-
Despesas de provisão com contingências	(822)	(825)	(289)	(205)
Baixas de imobilizado	(5)	(1.299)	-	-
Outras (despesas)	(915)	-	-	-
Outras despesas	(17.234)	(9.699)	(289)	(205)

	Exercício findo em		Exercício findo em	
	01.01.2024 a 31.12.2024		01.01.2023 a 31.12.2023	
	Reapresentado		Reapresentado	
Receita com Venda de Imobilizado	-	2.624	-	2.625
Outras receitas	532	5.010	12.415	1.322
Outras receitas	532	7.634	12.415	3.947

32. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas possuem um único segmento operacional, que consiste na atividade de incorporação imobiliária. A Companhia e suas controladas estão organizadas e têm seu desempenho avaliado como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos, sendo os resultados monitorados e avaliados centralmente pela Diretora Presidente (“CEO”) da Companhia. Esta visão é apoiada pelos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para administrar as diferentes linhas de serviços; e
- As decisões estratégicas da Companhia e suas controladas baseiam-se em estudos de oportunidades de mercado e não apenas na execução de obras.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia e suas controladas não possuem, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

33. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

33.1. Gerenciamento de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte

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

dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

Categoria dos instrumentos financeiros

Consolidado	31.12.2024		31.12.2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
			Reapresentado	Reapresentado
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	425.674	425.674	417.105	417.105
- Clientes por incorporação de imóveis	224.826	224.826	203.317	203.317
- Caixa e bancos	100.065	100.065	112.527	112.527
- Outros créditos a receber	100.783	100.783	101.261	101.261
Valor justo por meio do resultado - VJR	492.855	492.855	323.356	323.356
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	353.930	353.930	219.271	219.271
- Títulos e valores e mobiliários (a)	138.925	138.925	104.085	104.085
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	762.933	762.933	582.581	582.581
- Empréstimos	650.344	650.344	488.386	488.386
- Arrendamentos	5.217	5.217	529	529
- Fornecedores	50.330	50.330	32.131	32.131
- Imóveis a pagar	57.042	57.042	61.535	61.535

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 2 de hierarquia.

Controladora	31.12.2024		31.12.2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
			Reapresentado	Reapresentado
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	105.877	105.877	94.748	94.748
- Clientes por incorporação de imóveis	45.004	45.004	35.981	35.981
- Caixa e bancos	4.511	4.511	2.405	2.405
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
Valor justo por meio do resultado - VJR	279.296	279.296	273.955	273.955
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	140.372	140.372	169.870	169.870
- Títulos e valores e mobiliários (a)	138.924	138.924	104.085	104.085
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	667.245	667.245	543.005	543.005
- Empréstimos	420.838	420.838	314.370	314.370
- Arrendamentos	3.880	3.880	243	243
- Débitos com controladas	235.922	235.922	227.335	227.335
- Fornecedores	6.605	6.605	1.057	1.057

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 2 de hierarquia.

33.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 33.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 33.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 33.2 (iv)).

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

Estrutura do gerenciamento de riscos

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

A diretoria financeira é responsável pelo desenvolvimento e monitoramento das políticas de gerenciamento de risco da Companhia, utilizando análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais para acompanhamento de desempenho e mitigação de riscos.

i. Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- a. Clientes por incorporação de imóveis: para mitigar este risco, a Companhia adota critérios de avaliação na aceitação de clientes, análise de crédito e o estabelecimento de limites de crédito individuais para cada cliente. Estes recebíveis são garantidos substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 10 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

A companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação. Quando os referidos contratos não apresentem a garantia dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de noventa dias, a companhia efetua a provisão de 50% do saldo em aberto e quando o cliente se torna inadimplente com uma parcela vencida acima de cento e oitenta dias, a companhia realiza o complemento da provisão para 100% remanescentes do saldo em aberto. Tal análise é realizada individual por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9).

- b. Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de rating 'A').

ii. Risco de liquidez

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

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

iii. 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.

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

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

31.12.2024	Consolidado					
	Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários		650.344	-	342.137	-	308.207
Fornecedores		50.330	50.330	-	-	-
Imóveis a pagar		57.042		56.183	859	-
Arrendamentos		5.217	458	2.288	2.472	-

31.12.2024	Controladora					
	Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários		420.838	-	112.631	-	308.207
Fornecedores		6.605	6.605	-	-	-
Arrendamentos		3.880	333	1.663	1.884	-

Conforme apresentado na nota explicativa nº 17.2, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

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

A Companhia está sujeita à riscos do mercado em que está situada, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

v. 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 e debêntures estão atrelados aos referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

Ativos expostos	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	353.930	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	13.554	8.692
Clientes por incorporação de imóveis	-	22.776	72.515	-	129.535
Total	353.930	22.776	72.515	13.554	138.227

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

Passivo exposto	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Empréstimos, financiamentos e debêntures	340.681	-	-	-	309.663
Total	340.681	-	-	-	309.663

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2025, considerando os 5 (cinco) cenários que serão apresentados a seguir. Conforme requerido pelo CPC 40(R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos referidos cenários, refletem o cenário macroeconômico para o ano de 2025.

Cenário I: Provável

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

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

Cenário II: Pessimista (25%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um incremento de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2025:

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

Cenário III: Otimista (25%)

Para o cenário otimista, a Companhia considerou uma redução de 25% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2025:

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

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

Cenário IV: Pessimista (50%)

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou um aumento de 50% na estimativa dos indicadores financeiros que impactam seus resultados para o ano de 2025:

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

Cenário V: Otimista (50%)

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

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

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

34. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

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

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

35. Eventos subsequentes

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



DIRETORIA

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
Diretora Presidente

GUILHERME ROSA DIAS
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

ANDERSON MORAIS
Diretor Comercial

CONTADOR
EVANILSON FERREIRA DA COSTA
Contador CRC-PA 019.905/O-0 T-MG