

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

Individuais e Consolidadas

2T24



Divulgação
de resultado

2T24



DESTAQUES

BRZ ALCANÇA NOVO RECORDE DE RECEITA LÍQUIDA COM R\$ 281 MILHÕES E GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL R\$29 MILHÕES.



Geração de Caixa Operacional
R\$29 MM (625,0% ▲ vs. 2T23)

6M24: R\$68 MM (30,8% ▲ vs. 6M23)



Receita líquida
R\$281 MM (80,1% ▲ vs. 2T23)

6M24: R\$511 MM (75,0% ▲ vs. 6M23)



Margem líquida
11,7% (20,1p.p. ▲ vs. 2T23)

6M24: 7,8% (18,8p.p. ▲ vs. 6M23)



Dívida líquida
23MM (-63,5p.p. ▼ vs. 2T23)

6M24: 23 MM (-63,5% ▼ vs. 6M23)



Os resultados do 2T24 demonstram o cenário de recuperação de margens desenhado pela Companhia para o exercício de 2024.

Os empreendimentos lançados no ano corrente apresentam margens brutas em patamares acima de **33,8%** e começam a ocupar maior representatividade nos resultados auferidos, enquanto empreendimentos de safras anteriores a 2023 vêm sendo entregues e, conseqüentemente, diminuindo seu impacto no resultado do exercício atual.

Tais efeitos possibilitaram o atingimento da margem líquida superior à 10% no trimestre.

A geração de caixa do 2T24 foi de **R\$29 milhões**, atingindo **R\$68 milhões** nos 6M24.

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	5
PRINCIPAIS INDICADORES.....	7
PERFORMANCE OPERACIONAL	8
1. Lançamentos.....	8
2. Vendas Contratadas	9
2.1. VSO e Preço Médio	11
3. Repasses	12
3.1. Contratos Repassados	12
3.2. Empreendimentos Entregues.....	13
3.3. Landbank	14
3.4. Produção.....	15
PERFORMANCE FINANCEIRA.....	16
4.1 Receita líquida	16
4.2 Margem Bruta	18
4.3 Resultado a apropriar de vendas contratadas.....	18
4.4 Margem bruta realizada por ano de lançamento.....	19
4.5 Despesas Comerciais	19
4.6 Despesas Gerais e Administrativas	21
4.7 Resultado Financeiro	21
4.8 EBITDA ajustado	22
4.9 Lucro Líquido	22
4.10 Caixa	23
4.11 Endividamento.....	24
4.12 Dívida líquida	24
4.13 Cronograma de amortização	24
4.14 Indicadores de endividamento	25
4.15 Carteira de Recebíveis	25
GLOSSÁRIO.....	27

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

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2024 – A BRZ Empreendimentos e Construções S.A., uma Companhia atuante no mercado imobiliário de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais na incorporação e construção de empreendimentos voltados aos segmentos de baixa e média renda, apresenta seus resultados referentes ao 2º trimestre de 2024 (2T24), em comparação com o trimestre anterior (1T24) e mesmo período de 2023 (2T23).

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em milhões de reais e seguem as normas contábeis internacionais (IFRS), que consideram as orientações técnicas e pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras, registradas na CVM e regulamentações pertinentes

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia, por meio de suas controladas, tem por objeto a incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários voltados principalmente para os segmentos de média e baixa renda, com destaque para a consistente atuação no programa “Minha Casa Minha Vida”. A região de atuação da Companhia é a região sudeste, compreendendo São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

O segundo trimestre de 2024 da BRZ Empreendimentos e Construções manteve o ritmo de crescimento observado no início do ano. Nossa receita líquida atingiu a marca de R\$ 281 milhões, representando um aumento substancial em relação ao trimestre anterior. A margem EBITDA ajustada foi de 15,3%, evidenciando a eficácia de nossa gestão financeira e operacional.

A geração de caixa operacional do trimestre foi de R\$ 29 milhões, acumulando R\$ 68 milhões no ano. Esses resultados sólidos nos permitiram continuar a reduzir a dívida líquida e fortalecer ainda mais nossa posição de liquidez, contribuindo para uma estrutura financeira robusta e sustentável.

Nossa estratégia continua focada no desenvolvimento de produtos em regiões onde já possuímos uma marca consolidada, além da exploração de novas áreas com grande potencial de resultados sustentáveis. Durante o segundo trimestre, destacaram-se os projetos Portal Encantos de Capri, em Hortolândia (SP) e Portal Muralhas de Taranto, primeiro empreendimento BRZ na cidade de Lavras (MG), totalizando 720 unidades lançadas no trimestre (R\$178 milhões em VGV).

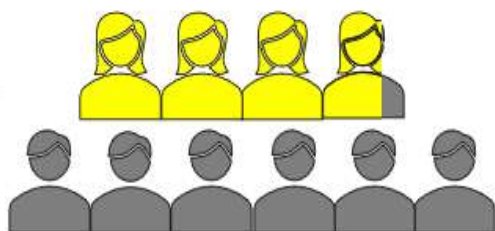
Além disso, temos o orgulho de anunciar que entregamos 910 unidades habitacionais, concretizando o sonho da casa própria para muitas famílias brasileiras. Continuamos comprometidos com nossa missão de proporcionar habitação de qualidade, impactando positivamente as comunidades onde atuamos.

Seguimos firmes em nossa jornada rumo à sustentabilidade. O Comitê de Inovação e o Comitê de Engenharia têm desempenhado papéis cruciais na integração de novas estratégias que aumentam a produtividade, diferenciação e eficiência de nossos produtos e processos internos, elevando a competitividade da BRZ no mercado.

No campo das práticas ESG, mantivemos nosso compromisso com o desenvolvimento comunitário por meio do Instituto Dona Neném, ampliando projetos educacionais e culturais em novas regiões. Continuamos a adotar práticas inovadoras de sustentabilidade, com muitos de nossos empreendimentos obtendo a Certificação Selo Casa Azul+, demonstrando nosso esforço contínuo em superar as expectativas de sustentabilidade e eficiência.



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



Em termos de inclusão e diversidade, a BRZ permanece na vanguarda do setor de construção civil, com 47,6% de mulheres em nosso quadro de funcionários e 52,4% ocupando cargos de liderança. Esses números não apenas excedem as médias do setor, mas também reforçam nosso compromisso com a equidade de gênero.

Enquanto avançamos em 2024, nossa estratégia de crescimento continua alinhada com as práticas ESG, demonstrando que é possível alcançar excelência operacional e financeira enquanto se contribui positivamente para a sociedade e o meio ambiente.

Agradecemos a todos que se juntam a nós nesta jornada de crescimento e impacto positivo.

Eduarda Tolentino – CEO

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

PRINCIPAIS INDICADORES

Lançamentos	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Lançamentos (em R\$ milhões)	178	254	264	-29,9%	▼	-32,6%	▼	432	551	-21,6%	▼
Lançamentos (em unidades)	720	924	1.192	-22,1%	▼	-39,6%	▼	1.644	2.200	-25,3%	▼
Lançamentos (nº empreendimentos)	2	3	4	-33,3%	▼	-50,0%	▼	5	8	-37,5%	▼
Entregas de chaves (em R\$ milhões)	165	205	264	-19,5%	▼	-37,5%	▼	370	551	-32,8%	▼
Entregas de chaves (em unidades)	910	967	1216	-5,9%	▼	-25,2%	▼	1.877	3.204	-41,4%	▼
Entregas de chaves (nº empreendimentos)	3	3	4	0,0%	•	-25,0%	▼	6	8	-25,0%	▼
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	246	234	196	5,1%	▲	25,5%	▲	480	463	3,7%	▲
Vendas líquidas (em unidades)	974	998	917	-2,4%	▼	6,2%	▲	1.972	2.111	-6,6%	▼
VSO - vendas líquidas	36,2%	40,5%	21,0%	-4,3 p.p.	▼	15,2 p.p.	▲	53,4%	48,4%	5,0 p.p.	▲
Repasses (em R\$ milhões)	228	218	190	4,6%	▲	20,0%	▲	446	407	9,6%	▲
Repasses (em unidades)	922	938	928	-1,7%	▼	-0,6%	▼	1860	1866	-0,3%	▼
RSO - Repasses líquidas	29,3%	27,0%	38,7%	2,3 p.p.	▲	-9,4 p.p.	▼	45,5%	55,9%	-10,4 p.p.	▼
Receita Líquida	281	230	156	22,2%	▲	80,1%	▲	511	292	75,0%	▲
Lucro Bruto ajustado	95	67	44	41,8%	▲	115,9%	▲	164	70	134,3%	▲
Margem Bruta ajustada	33,8%	29,1%	28,2%	4,7 p.p.	▲	5,6 p.p.	▲	32,1%	24,0%	8,1 p.p.	▲
EBITDA Ajustado	43	20	6	115,0%	▲	616,7%	▲	63	(1)	-6400,0%	▲
Margem EBITDA Ajustada	15,3%	8,7%	3,8%	6,6 p.p.	▲	11,5 p.p.	▲	12,3%	-0,3%	12,7 p.p.	▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	33	7	(13)	371,4%	▲	-353,8%	▲	40	(32)	-225,0%	▲
Margem Líquida	11,7%	3,0%	-8,3%	8,7 p.p.	▲	20,1 p.p.	▲	7,8%	-11,0%	18,8 p.p.	▲
Geração de Caixa Operacional	29	39	4	-25,6%	▼	625,0%	▲	68	52	30,8%	▲
Caixa bruto ¹	434	394	375	10,2%	▲	15,7%	▲	434	375	15,7%	▲
Dívida bruta	457	418	438	9,3%	▲	4,3%	▲	457	438	4,3%	▲
Dívida Líquida	23	24	63	-4,2%	▼	-63,5%	▼	23	63	-63,5%	▼
Dívida Líquida / PL	0,09	0,10	0,32	-9,8%	▼	-71,6%	▼	0,09	0,32	-71,6%	▼
ROE (%)	12,9%	2,9%	-6,5%	10,0 p.p.	▲	19,4 p.p.	▲	15,6%	-16,1%	31,7 p.p.	▲

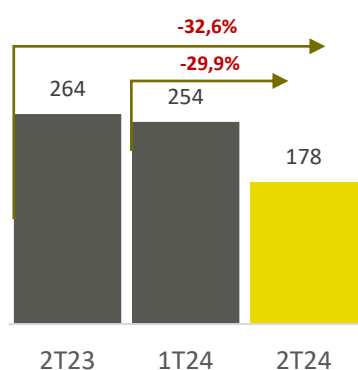
¹ Caixa e equivalentes de caixa + títulos e valores mobiliários (curto e longo prazo)

PERFORMANCE OPERACIONAL

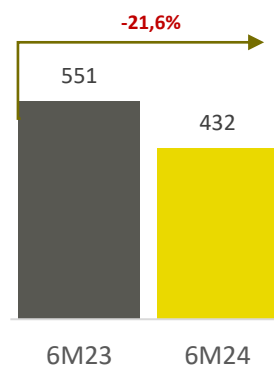
1. Lançamentos

Lançamentos	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
VGV lançado (em R\$ milhões)	178	254	264	-29,9%	▼	-32,6%	▼	432	551	-21,6%	▼
Unidades lançadas	720	924	1.192	-22,1%	▼	-39,6%	▼	1.644	2.200	-25,3%	▼
Minas Gerais (% de unidades)	53%	33%	38%	20,0 p.p.	▲	15,0 p.p.	▲	42%	24%	18,0 p.p.	▲
São Paulo (% de unidades)	47%	39%	62%	8,0 p.p.	▲	-15,0 p.p.	▼	42%	64%	-22,0 p.p.	▼
Rio de Janeiro (% de unidades)	0%	28%	0%	-28,0 p.p.	▼	0,0 p.p.	•	16%	12%	4,0 p.p.	▲
Número de Empreendimentos lançados	2	3	4	-33,3%	▼	-50,0%	▼	5	8	-37,5%	▼
Preço Médio por Unidade lançada (em R\$ milhões)	247	275	221	-10,1%	▼	11,9%	▲	263	221	18,6%	▲

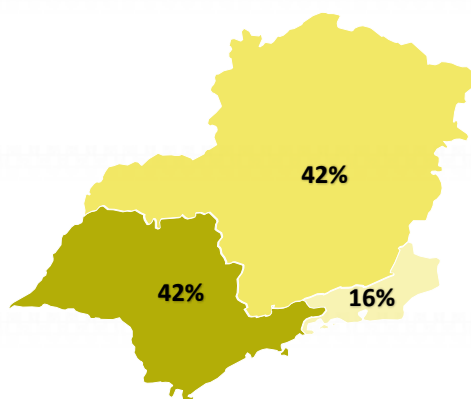
VGV lançado (R\$ MM)



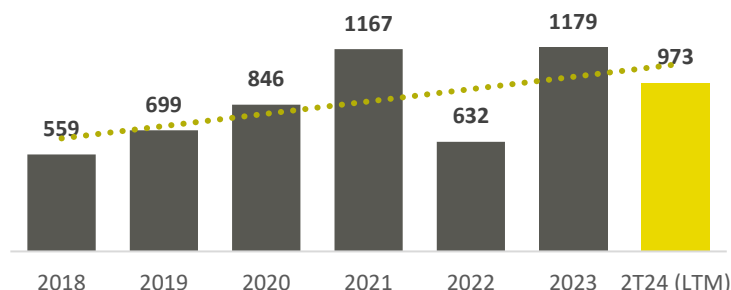
VGV lançado – acumulado do ano (R\$ MM)



Distribuição geográfica dos lançamentos anual (%)



Evolução histórica dos lançamentos (R\$MM)



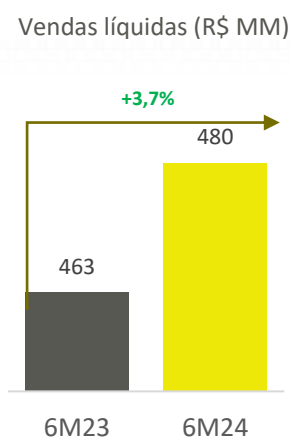
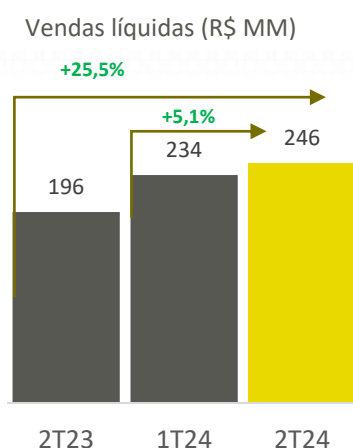
No 2T24, foram lançados R\$178 milhões em VGV, 29,9% inferior em comparação com o 1T24, quando foram lançados R\$254 milhões e 32,6% inferior ao 2T23 que registraram R\$264 milhões. O VGV lançado em 2T24 é representado por 720 unidades, número 22,1% inferior em relação ao 1T24, quando foram lançadas 924 unidades, e 39,6% inferior ao 2T23 com 1.192 unidades lançadas. No período de 6M24, o total de lançamentos atingiu um VGV de R\$432 milhões, 21,6% inferior em comparação ao 6M23 com um total de lançamentos de R\$551 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.

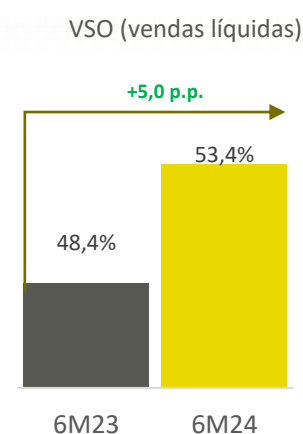
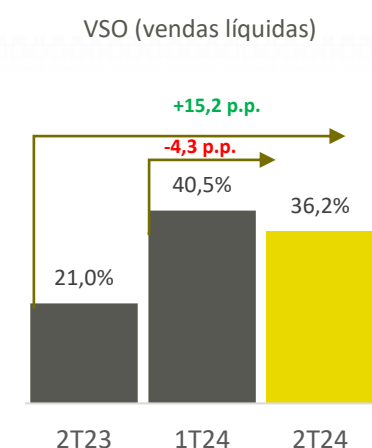
A evolução anual histórica das vendas líquidas apresentou uma taxa de crescimento anual composta ("CAGR") de 9,7% nos últimos 6 anos.

2. Vendas Contratadas

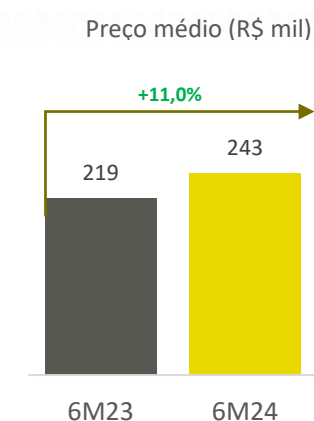
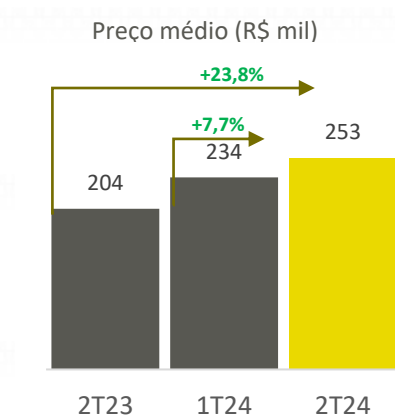
Vendas Contratadas	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 2T24 x 1T24	↕
Vendas brutas (R\$ milhões)	277	262	228	5,7%	▲	21,5%	▲	539	529	1,9%	▲
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	246	234	196	5,1%	▲	25,5%	▲	480	463	3,7%	▲
Vendas brutas (unidades)	1.122	1.118	1.067	0,4%	▲	5,2%	▲	2.240	2.410	-7,1%	▼
Vendas líquidas (Unidades)	974	998	917	-2,4%	▼	6,2%	▲	1.972	2.111	-6,6%	▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	253	234	204	7,7%	▲	23,8%	▲	243	219	11,0%	▲
VSO do período - vendas brutas	41,7%	32,3%	25,0%	9,4 p.p.	▲	16,7 p.p.	▲	60,7%	55,3%	5,4 p.p.	▲
VSO do período - vendas líquidas	36,2%	40,5%	21,0%	-4,3 p.p.	▼	15,2 p.p.	▲	53,4%	48,4%	5,0 p.p.	▲



No 2T24, foram vendidos R\$246 milhões, 5,1% superior em comparação com o 1T24, quando foram vendidos R\$234 milhões, e 25,5% superior ao 2T23 que registrou R\$196 milhões. As vendas líquidas no 2T24 são representadas por 974 unidades, número 2,4% inferior em relação ao 1T24, quando foram vendidas 998 unidades, e 6,2% superior ao 2T23, com 917 unidades vendidas. No 6M24, o volume vendido foi de R\$480 milhões, 3,7% superior em comparação ao 6M23, que registrou R\$463 Milhões.

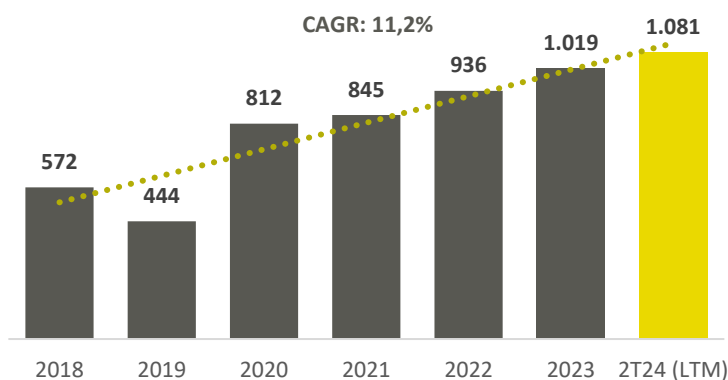


A VSO (vendas sobre oferta) em relação às vendas líquidas, no 2T24, foi de 36,2%, -4,3 p.p. superior à VSO registrada no 1T24 (40,5%) e 15,2 p.p. superior à registrada no 2T23 (21,0%). Nos 6M24, a VSO de vendas líquidas atingiu 53,4%, 5,0 p.p. superior à VSO registrada no 6M23 (48,4%).



O preço médio do 2T24 foi de R\$253 mil, apresentando um crescimento de 7,7% em relação aos R\$234 mil no 1T24. Em relação ao 2T23 que registrou R\$204 mil, o preço médio foi 23,8% superior. Nos 6M24, o preço médio por unidade foi de R\$243 mil, representando um aumento de 11,0% em relação ao 6M23, quando foi registrado o preço médio de R\$219 mil.

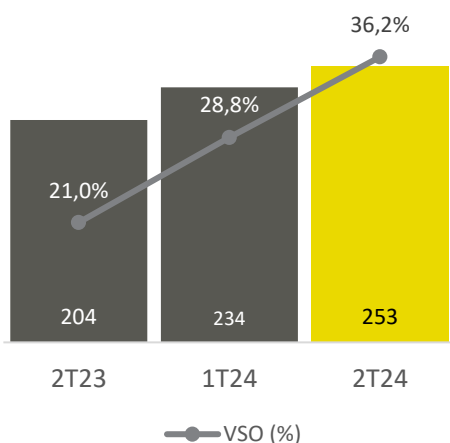
Vendas líquidas anuais (em VGV)



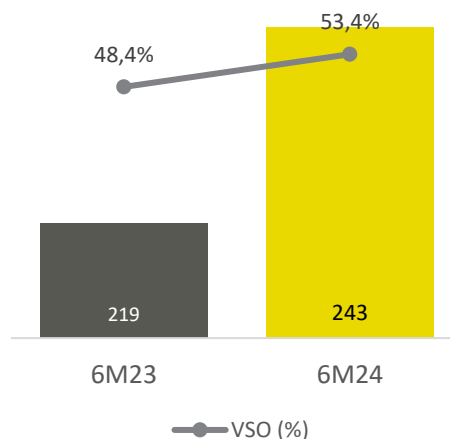
A evolução anual histórica das vendas líquidas apresentou uma taxa de crescimento anual composta ("CAGR") de 11,2%, desde 2018.

2.1. VSO e Preço Médio

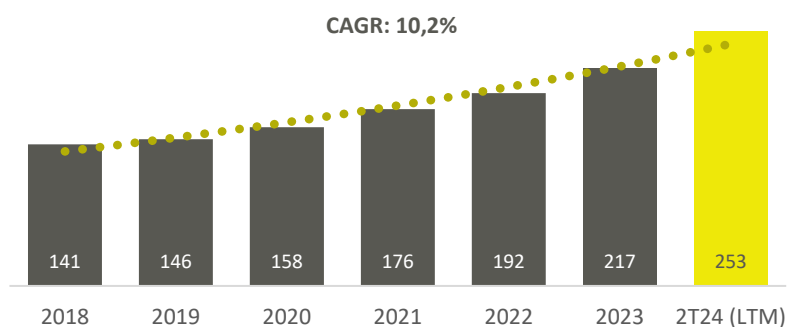
VSO e Preço médio (R\$ mil)



VSO e Preço médio (R\$ mil)



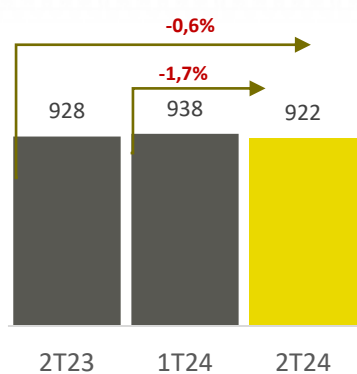
Evolução do preço médio



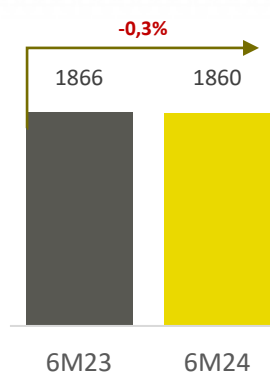
3. Repasses

Repasses	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
VGv repassado (RS milhões)	228	218	190	4,6%	▲	20,0%	▲	446	407	9,6%	▲
Contratos repassados	922	938	928	-1,7%	▼	-0,6%	▼	1860	1866	-0,3%	▼
Repasses sobre vendas	94,7%	94,0%	101,2%	0,7 p.p.	▲	-6,5 p.p.	▼	94,3%	88,4%	5,9 p.p.	▲
RSO (repasses sobre oferta) do período	29,3%	27,0%	38,7%	2,3 p.p.	▲	-9,4 p.p.	▼	45,5%	55,9%	-10,4 p.p.	▲

Contratos repassados (unidades)



Contratos repassados (unidades)

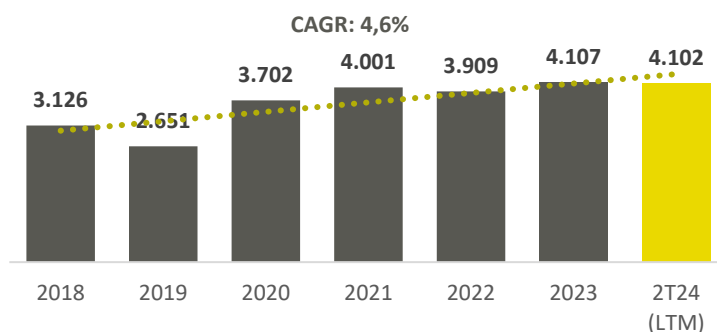


3.1. Contratos Repassados

O Volume de contratos repassados à CEF no 2T24 foi de 922 unidades, 1,7% inferior em comparação com o 1T24, quando foram repassadas 938 unidades, e 0,6% inferior ao 2T23, com 928 unidades repassados. No período de 6M24, o volume de contratos repassado à CEF foi de 1.860 unidades, 0,3% inferior em relação ao 6M23 quando foram repassadas 1.866 unidades.

A taxa de crescimento anual composta ("CAGR") dos contratos repassados no comparativo histórico foi de 4,6%.

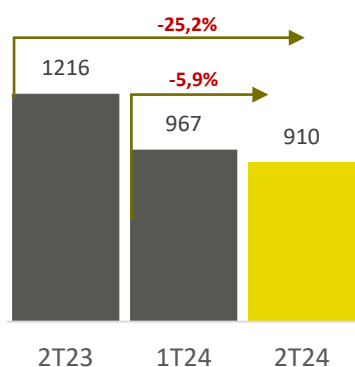
Contratos repassados anuais (em unidades)



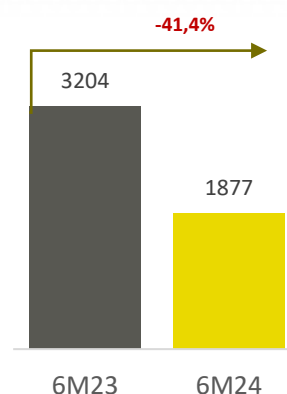
3.2. Empreendimentos Entregues

Entregas	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
VGv entregue (R\$ milhões)	165	205	264	-19,5%	▼	-37,5%	▼	370	551	-32,8%	▼
Unidades entregues	910	967	1.216	-5,9%	▼	-25,2%	▼	1.877	3.204	-41,4%	▼
Empreendimentos entregues	3	3	4	0,0%	•	-25,0%	▼	6	8	-25,0%	▼

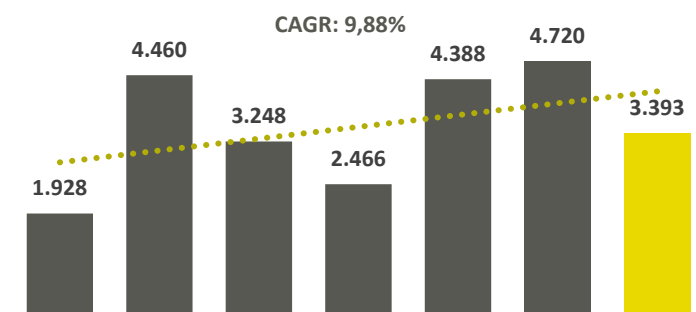
Unidades entregues por trimestre



Unidades entregues anual



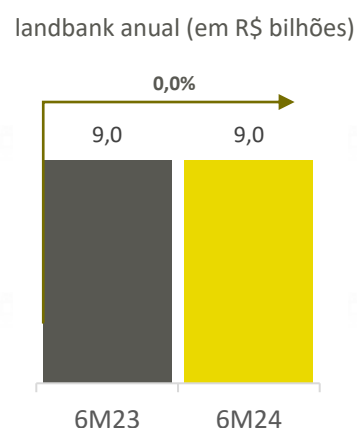
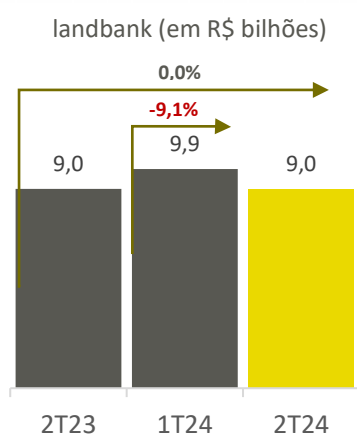
Entregas de chaves anuais (em unidades)



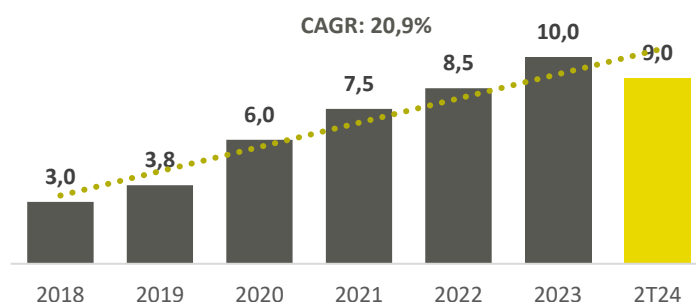
No 2T24, foram entregues 910 unidades, 5,9% inferior em comparação com o 1T24, quando foram entregues 967 unidades e 25,2% inferior às 1.216 unidades entregues no 2T23. No período de 6M24, foram entregues 1.877 unidades, 41,4% inferior em comparação com os 6M23, quando foram entregues 3.204 unidades.

3.3. Landbank

Landbank	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Landbank (em R\$ bilhões)	9,0	9,9	9,0	-9,1%	▼	0,0%	•	9,0	9,0	0,0%	•
Número de Unidades	38.740	41.817	41.465	-7,4%	▼	-6,6%	▼	38.740	41.465	-6,6%	▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	232	234	217	-0,9%	▼	6,9%	▲	232	217	6,9%	▲



Evolução do landbank (R\$ bilhões)



A posição de Landbank da Companhia no 2T24 é de R\$9,0 bilhões, 9,1% inferior em comparação com o 1T24, em que o landbank era de R\$9,9 Bilhões, e manteve estável no 2T23 com R\$9,0 Bilhões registrados. O landbank no 2T24 é representado por 38.740 unidades, número 7,4% inferior em relação ao 1T24, quando foram 41.817 unidades, e 6,6% inferior ao 2T23 com 41.465 unidades.

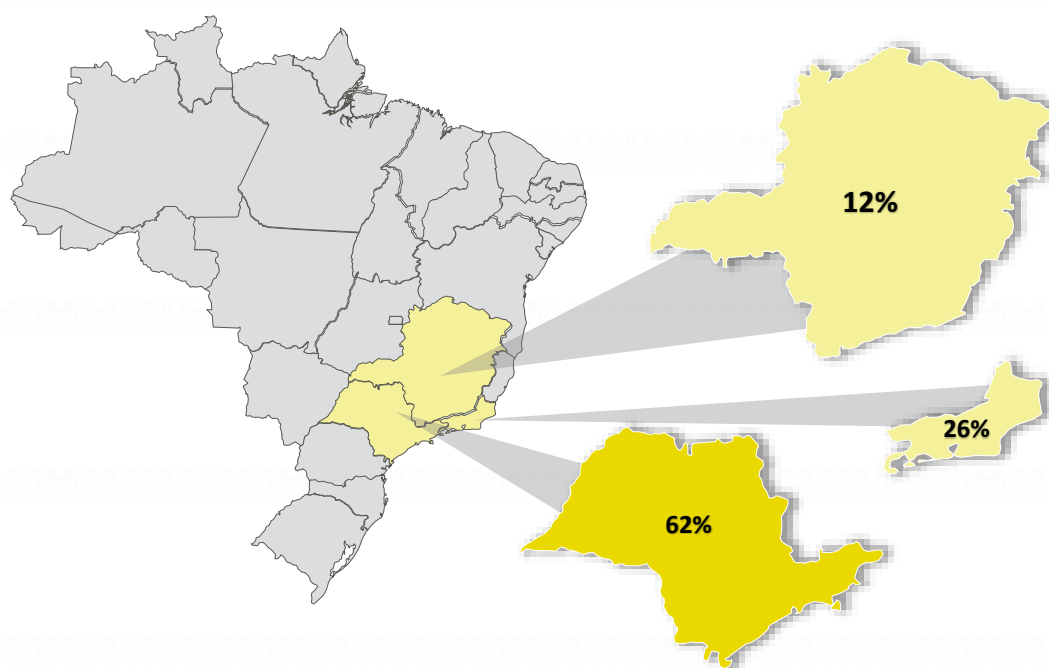
A Evolução Anual Histórica do landbank demonstrou uma taxa de crescimento (CAGR) 20,9%.

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

Historicamente, a Companhia tem apresentado um banco de terrenos cada vez mais robusto, a fim de suportar seu crescimento operacional.

3.3.1 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.



3.4. Produção

Produção	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Unidades em produção	8.270	7.998	7.087	3,4%	▲	16,7%	▲	8.270	7.087	16,7%	▲
Empreendimentos em andamento	27	28	24	-3,6%	▼	12,5%	▲	27	24	12,5%	▲

No 2T24 a Companhia possui 27 empreendimentos em andamento, 3,6% inferior em comparação com o 1T24, sendo 28 empreendimentos lançados, e 12,5% superior aos 24 empreendimentos em andamento registrados no 2T23. Os empreendimentos em andamento em 2T24 são representados por 8.270 unidades, número 3,4% superior em relação ao 1T24, quando estavam em produção 7.998 unidades, e 4,8% inferior ao 2T23 com 7.087 unidades em produção.

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

Performance Financeira

Valores expressos em milhões de reais	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Receita Líquida	281	230	156	22,2%	▲	80,1%	▲	511	292	75,0%	▲
Custo dos Imóveis vendidos	(190)	(166)	(114)	-14,5%	▼	-66,7%	▼	(355)	(227)	-56,4%	▼
Custo Financeiro alocado ao CIV	4	3	2	33,3%	▲	100,0%	▲	8	5	60,0%	▲
Lucro Bruto Ajustado	95	67	44	41,8%	▲	115,9%	▲	164	70	134,3%	▲
%Margem Bruta ajustada	33,8%	29,1%	28,2%	4,7 p.p.	▲	5,6 p.p.	▲	32,1%	24,0%	8,1 p.p.	▲
Despesas comerciais	28	25	18	12,0%	▲	55,6%	▲	53	38	39,5%	▲
Despesas comerciais / Receita líquida	10,0%	10,9%	11,5%	-0,9 p.p.	▼	-1,6 p.p.	▼	10,4%	13,0%	-2,6 p.p.	▼
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas	11,4%	10,7%	9,2%	0,7 p.p.	▲	2,2 p.p.	▲	11,0%	8,2%	2,8 p.p.	▲
Despesas gerais e administrativas	17	16	11	6,3%	▲	54,5%	▲	33	21	57,1%	▲
Despesas G&A / Receita líquida	6,0%	7,0%	7,1%	-1,0 p.p.	▼	-1,0 p.p.	▼	6,5%	7,2%	-0,7 p.p.	▼
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas	6,9%	6,8%	5,6%	0,1 p.p.	▲	1,3 p.p.	▲	6,9%	4,5%	2,3 p.p.	▲
EBITDA ajustado	43	20	6	115,0%	▲	616,7%	▲	63	(1)	-6400,0%	▲
Margem EBITDA ajustada	15,3%	8,7%	3,8%	6,6 p.p.	▲	11,5 p.p.	▲	12,3%	-0,3%	12,7 p.p.	▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	33	7	(13)	371,4%	▲	-353,8%	▲	40	(32)	-225,0%	▲
% Margem Lucro Líquida	11,7%	3,0%	-8,3%	8,7 p.p.	▲	20,1 p.p.	▲	7,8%	-11,0%	18,8 p.p.	▲

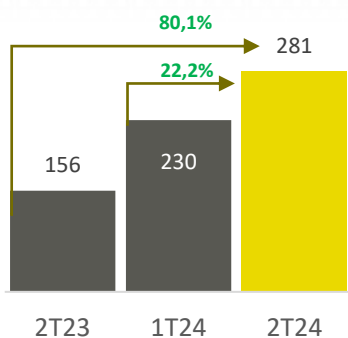
4.1 Receita líquida

Lançamentos	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Receita de incorporação imobiliária	271	222	153	22,1%	▲	77,1%	▲	493	284	73,6%	▲
Receita por prestação de serviços de construção	10	8	3	25,0%	▲	233,3%	▲	18	8	125,0%	▲
Receita líquida total	281	230	156	22,2%	▲	80,1%	▲	511	292	75,0%	▲

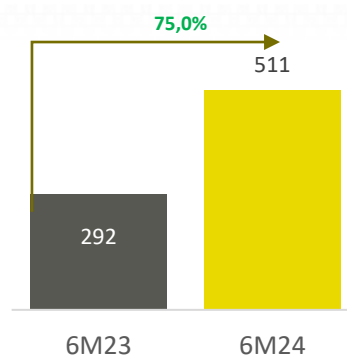
A Companhia, no 2T24, atingiu R\$281 milhões de Receita líquida total, aumento de 22,2% quando comparado ao 1T24 que atingiu R\$230 milhões, e um aumento de 80,1% quando comparado ao 2T23, que resultou em R\$ 156 milhões. No período de 6M24, atingiu R\$511 milhões, um aumento de 75,0% em comparação ao 6M23 que resultou em 292 milhões.

Nos últimos 6 anos, a BRZ apresentou um crescimento anual médio da Receita Líquida em 12%.

Receita líquida total (em R\$ milhares)

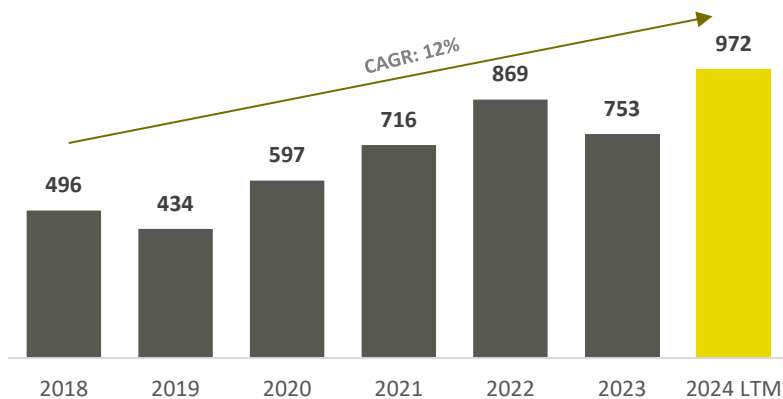


Receita líquida total no ano (em R\$ milhares)



4.2 Margem Bruta

Receita Líquida total (em R\$ milhares)



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

(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Receita líquida	281	230	156	22,2%	▲	80,1%	▲	511	292	75,0%	▲
Custo dos imóveis vendidos	(190)	(166)	(114)	-14,5%	▼	-66,7%	▼	(355)	(227)	-56,4%	▼
Lucro Bruto	91	64	42	42,2%	▲	116,7%	▲	156	65	140,0%	▲
Margem Bruta	32,4%	27,8%	26,9%	4,6 p.p.	▲	5,5 p.p.	▲	30,5%	22,3%	8,3 p.p.	▲
Custo Financeiro alocado ao custo dos imóveis vendidos	4	3	2	33,3%	▲	100,0%	▲	8	5	60,0%	▲
Lucro Bruto Ajustado	95	67	44	41,8%	▲	115,9%	▲	164	70	134,3%	▲
Margem Bruta Ajustada (%)	33,8%	29,1%	28,2%	4,7 p.p.	▲	5,6 p.p.	▲	32,1%	24,0%	8,1 p.p.	▲

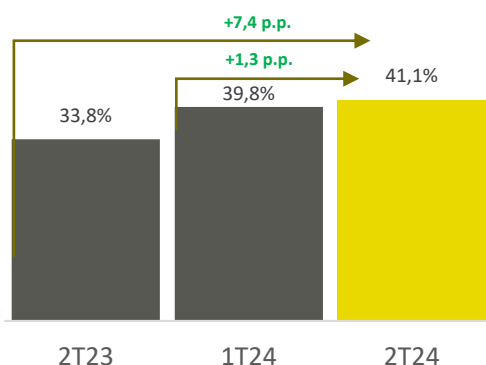
A margem bruta ajustada do 2T24 foi de 33,8%, 4,7 p.p. maior que a apresentada no 1T24, representada pela margem de 29,1%, e 5,6 p.p. superior comparada à margem bruta ajustada do 2T23, representada pela margem de 28,2%. No período de 6M24 a margem bruta ajustada foi de 32,1%, um aumento de 8,1 p.p em comparação ao 6M23 que resultou em uma margem de 24,0%.

4.3 Resultado a apropriar de vendas contratadas

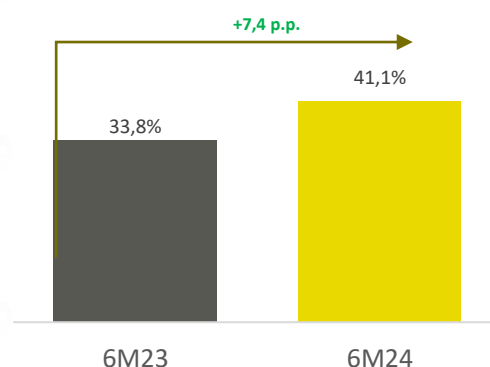
(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Receita de Vendas a Apropriar	491	529	376	-7,2%	▼	30,6%	▲	491	376	30,6%	▲
Lucro Bruto a apropriar	202	211	127	-4,3%	▼	59,1%	▲	202	127	59,1%	▲
Margem bruta a apropriar	41,1%	39,8%	33,8%	1,3 p.p.	▲	7,4 p.p.	▲	41,1%	33,8%	7,4 p.p.	▲

Ao final do 2T24, a Receita a Apropriar (REF) atingiu o montante de R\$491 milhões, apresentando uma redução de -7,2% em comparação com o trimestre anterior e um aumento de 30,6% quando comparado ao 2T23. A Margem REF ao final do 2T24 foi de 41,1%, 1,3 p.p. acima da margem de 1T24 e 7,4 p.p. acima da margem do 2T23. No 6M24 a Receita a Apropriar (REF) atingiu o montante de R\$491 milhões, representando um aumento de 30,6% quando se comparado ao 6M23 tendo um montante de R\$376 milhões.

Margem bruta a apropriar (em %)



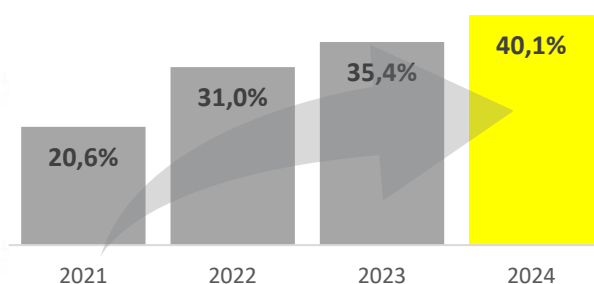
Margem bruta a apropriar do ano (em R\$ milhões)



4.4 Margem bruta realizada por ano de lançamento

A margem bruta da Companhia vem apresentando constante evolução quando comparada com as margens auferidas nos anos anteriores, em razão dos constantes empreendimentos lançamentos.

Margem bruta realizada por ano de lançamento (em R\$)

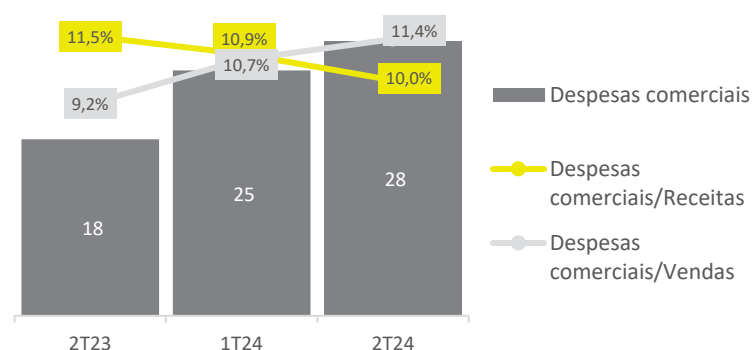


4.5 Despesas Comerciais

(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Despesas comerciais	28	25	18	12,0%	▲	55,6%	▲	53	38	39,5%	▲
Despesas comerciais / Receita líquida	10,0%	10,9%	11,5%	-0,9 p.p.	▼	-1,6 p.p.	▼	10,4%	13,0%	-2,6 p.p.	▼
Despesas comerciais / Vendas contratadas	11,4%	10,7%	9,2%	0,7 p.p.	▲	2,2 p.p.	▲	11,0%	8,2%	2,8 p.p.	▲

As despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas do 2T24 foram, respectivamente, 10,0% e 11,4%, apresentando variação de -0,9 p.p. e 0,7 p.p. quando comparadas ao 1T24, e de -1,6 p.p. e 2,2 p.p. quando comparadas com o 2T23. No período de 6M24 as despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas do foram, respectivamente, -2,6 p.p e 2,8 p.p quando comparada ao 6M23.

Despesas comerciais (em R\$ milhões)

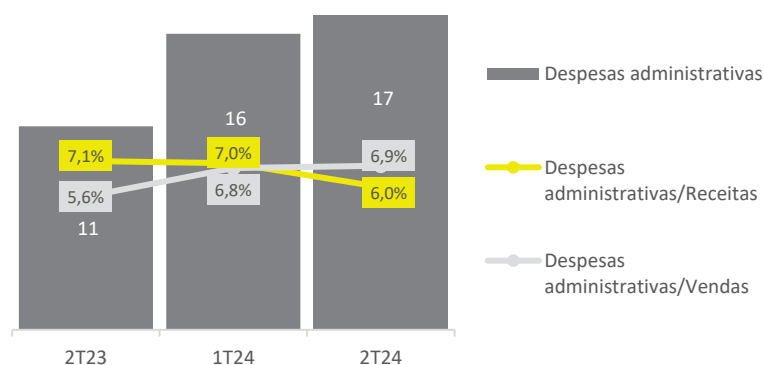


4.6 Despesas Gerais e Administrativas

(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Despesas gerais e administrativas	17	16	11	6,3%	▲	54,5%	▲	33	21	57,1%	▲
Despesas G&A / Receita Líquida	6,0%	7,0%	7,1%	-1,0 p.p.	▼	-1,1 p.p.	▼	6,5%	7,2%	-0,7 p.p.	▼
Despesas G&A / Vendas contratadas	6,9%	6,8%	5,6%	0,1 p.p.	▲	1,3 p.p.	▲	6,9%	4,5%	2,4 p.p.	▲

As despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas do 2T24 representaram, 6,0% e 6,9%, ambas apresentando variação de -1,0 p.p. e 0,1 p.p. quando comparadas ao 1T24, e de respectivos -1,0 p.p. e 1,3 p.p. quando comparadas com o 2T23. Nos 6M24 as despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas representaram, 6,5% e 6,9%, e respectivamente nos 6M23, 7,2% e 4,5%, onde ambas apresentando variação de -0,7 p.p. e 2,3 p.p.

Despesas gerais e administrativas (em R\$ milhões)



4.7 Resultado Financeiro

(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Despesas financeiras	(9)	(12)	(23)	25,0%	▲	60,9%	▲	(21)	(35)	40,0%	▲
Receitas financeiras	10	9	10	11,1%	▲	0,0%	•	19	19	0,0%	•
Resultado financeiro	1	(3)	(13)	-133,3%	▲	-107,7%	▲	(2)	(16)	87,5%	▲
Encargos financeiros incluídos no CIV	(4)	(3)	(2)	-33,3%	▼	-100,0%	▼	(8)	(5)	-60,0%	▼
Resultado financeiro ajustado	(3)	(6)	(15)	50,0%	▲	80,0%	▲	(10)	(21)	52,4%	▲

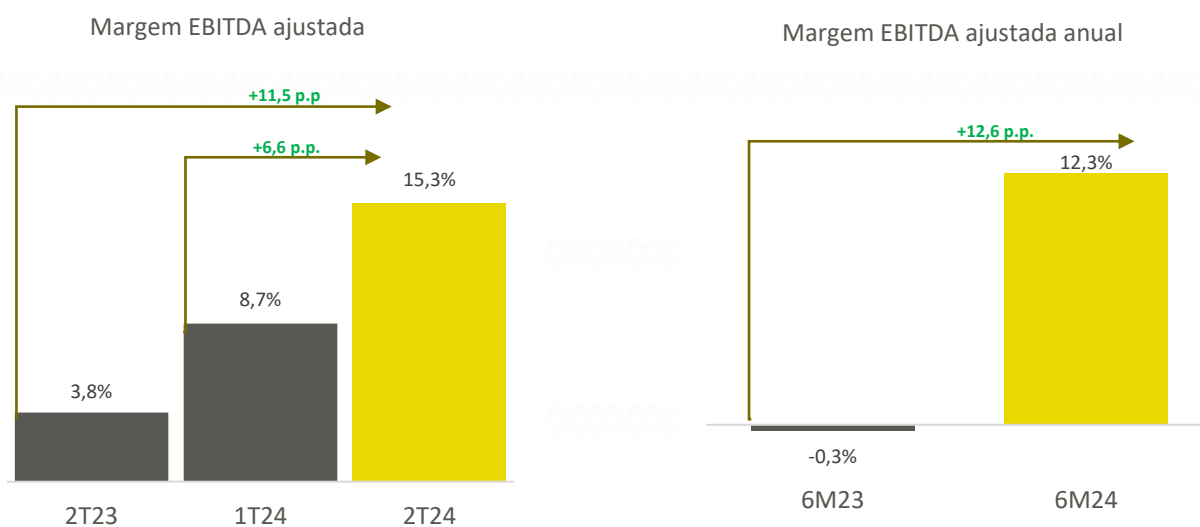
O resultado financeiro ajustado da Companhia no 2T24 foi de (-R\$3 milhões), apresentando melhora de 50,0% em relação ao 1T24, quando o resultado financeiro era de (-R\$16 milhões) e aumento de 80,0% quando comparado ao 2T23 que foi de (-R\$15 milhões). No período de 6M24 foi de (-R\$10 milhões), apresentando melhora de 50,0% em relação ao 6M23, quando o resultado financeiro era de (-R\$20 milhões).

4.8 EBITDA ajustado

(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Lucro antes dos impostos	38	12	9	216,7%	▲	322,2%	▲	50	(26)	-292,3%	▲
Depreciações e Amortizações	1	2	1	-50,0%	▼	0,0%	•	3	3	0,0%	•
Resultado Financeiro	1	(3)	(13)	-133,3%	▲	-107,7%	▲	(2)	(16)	87,5%	▲
Encargos financeiros incluídos ao custo dos imóveis vendidos	(4)	(3)	(2)	-33,3%	▼	-100,0%	▼	(8)	(5)	-60,0%	▼
EBITDA ajustado	43	20	6	115,0%	▲	616,7%	▲	63	(1)	-6400,0%	▲
Margem EBITDA ajustada	15,3%	8,7%	3,8%	6,6 p.p.	▲	11,5 p.p.	▲	12,3%	-0,3%	12,6 p.p.	▲

A Margem EBITDA ajustada da Companhia no 2T24 foi de 15,3%, aumentando 6,6 p.p. quando comparada ao 1T24 com a margem auferida de 8,7%, e aumentando 11,5 p.p. quando comparada à margem de 3,8% alcançada no 2T23. No período 6M24 a Margem EBITDA ajustada da Companhia foi de 12,3%, aumentando 12,6 p.p. quando comparada ao 6M23 com a margem auferida de -0,3%.

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



4.9 Lucro líquido

(em R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Receita líquida	281	230	156	22,2%	▲	80,1%	▲	511	292	75,0%	▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	33	7	(13)	371,4%	▲	-353,8%	▲	40	(32)	-225,0%	▲
Margem Líquida	11,7%	3,0%	-8,3%	8,7 p.p.	▲	20,1 p.p.	▲	7,8%	-11,0%	18,8 p.p.	▲

4.10 Caixa

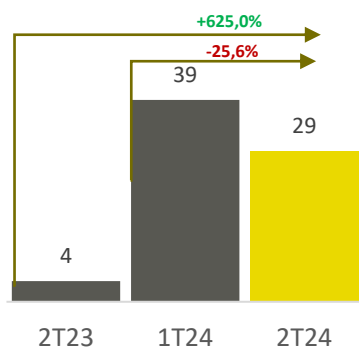
(R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários	434	394	375	10,2%	▲	15,7%	▲	434	375	15,7%	▲
Geração de caixa operacional	29	39	4	-25,6%	▼	625,0%	▲	68	52	30,8%	▲

A geração de caixa operacional do 2T24 apresentou uma redução de -25,6% se comparada ao 1T24, e um aumento de 625,0% em relação ao 2T23. Nos 6M24 a geração de caixa operacional apresentou um aumento de 30,8% se comparada ao 6M23.

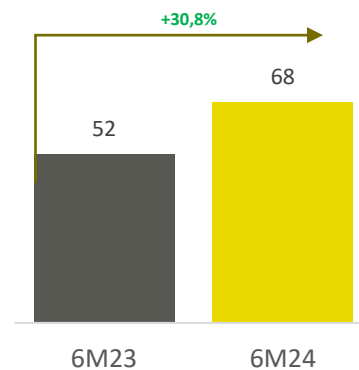
Valores expressos em milhões de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

No comparativo histórico, a geração de caixa operacional apresentou uma taxa composta de crescimento anual (CAGR) de 43%.

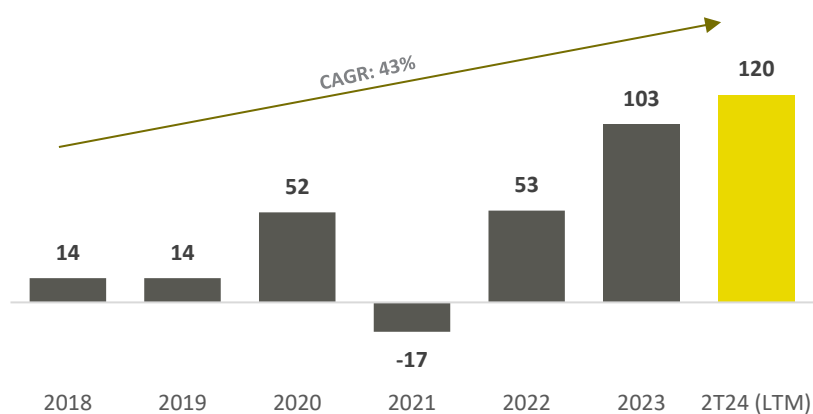
Geração de caixa operacional (R\$ Milhões)



Geração de caixa operacional anual (R\$ Milhões)



Geração de caixa operacional (R\$ Milhões)



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

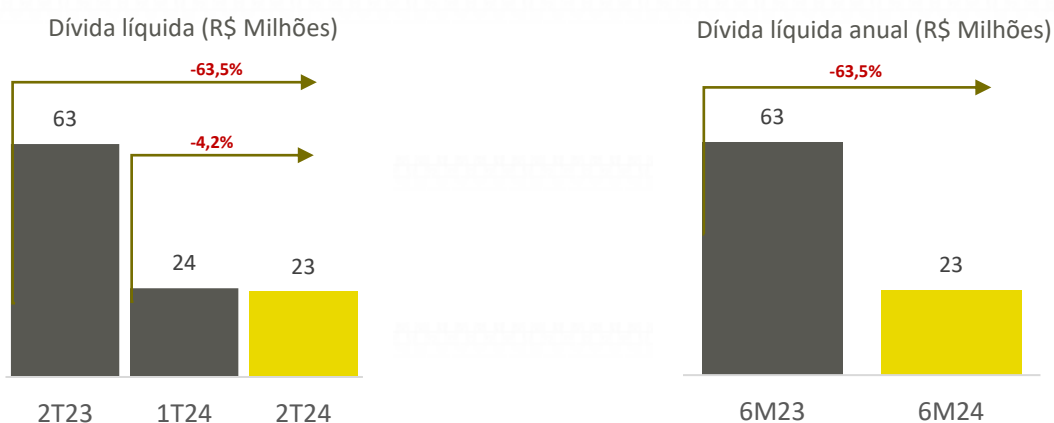
4.11 Endividamento

(R\$ Milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Dívida Bruta	457	418	438	9,3%	▲	4,3%	▲	457	438	4,3%	▲
Caixa bruto ¹	434	394	375	10,2%	▲	15,7%	▲	434	375	15,7%	▲
Dívida Líquida (R\$ milhões)	23	24	63	-4,2%	▼	-63,5%	▼	23	63	-63,5%	▼

¹ Caixa e equivalentes de caixa + títulos e valores mobiliários (curto e longo prazo)

O endividamento apresentou, ao final do 2T24, o saldo de R\$457 milhões, demonstrando um aumento de 9,3% em relação ao 1T24. Em relação ao 2T23, o endividamento apresentou um aumento de 4,3%. No período de 6M24 em comparação ao 6M23 o endividamento apresentou um aumento de 4,3%.

A dívida líquida, por sua vez, é de R\$23 milhões no 2T24, diminuindo -4,2% em relação ao 1T24, quando o saldo da dívida era de R\$24 milhões, e -63,5% frente ao 2T23, quando a dívida líquida era de R\$63 milhões.

4.12 Dívida líquida

4.13 Cronograma de amortização

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

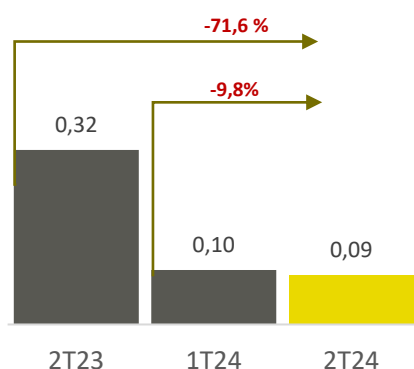


4.14 Indicadores de endividamento

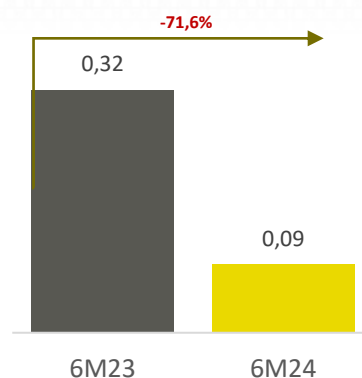
Indicadores Financeiros	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Dívida Líquida (R\$ milhões)	23	24	63	-4,2%	▼	-63,5%	▼	23	63	-63,5%	▼
Patrimônio Líquido (PL) (R\$ milhões)	256	241	199	6,2%	▲	28,6%	▲	256	199	28,6%	▲
EBITDA (R\$ milhões)	43	20	4	115,0%	▲	975,0%	▲	63	(6)	-1150,0%	▲
Dívida Líquida / EBITDA	0,53	1,20	15,75	-55,4%	▼	-96,6%	▼	0,37	(10,5)	-103,5%	▲
Dívida Líquida / PL	0,09	0,10	0,32	-9,8%	▼	-71,6%	▼	0,09	0,32	-71,6%	▼

A dívida líquida/PL foi de 0,09 em 2T24, representando uma redução de -9,8% frente ao 1T24 e de -71,6% em relação ao 2T23. No período dos 6M24 a dívida líquida/PL foi de 0,09 representando uma redução de -71,6% frente ao 6M23 que foi de 0,32.

Dívida líquida / PL (R\$ Milhões)



Dívida líquida / PL anual (R\$ Milhões)



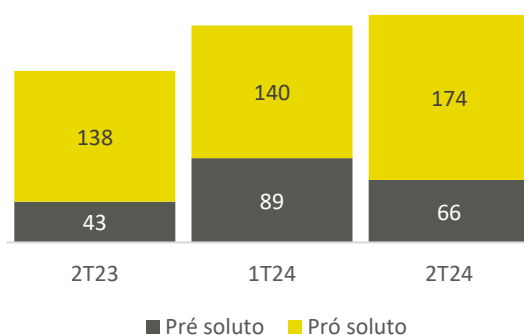
4.15 Carteira de Recebíveis

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

Recebíveis (R\$ milhões)	2T24	1T24	2T23	Δ 2T24 x 1T24	↕	Δ 2T24 x 2T23	↕	6M24	6M23	Δ 6M24 X 6M23	↕
Pré soluto	66	89	43	-25,8%	▼	53,5%	▲	66	43	53,5%	▲
Pró soluto	174	140	138	24,3%	▲	26,1%	▲	174	138	26,1%	▲
Total de recebíveis	240	229	181	4,8%	▲	32,6%	▲	240	181	32,6%	▲

Ao final do 2T24, 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\$240 milhões, aumentando 4,8% quando comparada ao 1T24, e aumentando 32,6% se comparada ao 2T23. Nos 6M24 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), teve um aumento de 32,6% quando se comparado aos 6M23.

Recursos próprios (R\$ MM)



GLOSSÁRIO

- Caixa Bruto** – Contempla as rubricas “Caixa e Equivalentes de Caixa” e “Títulos e Valores Mobiliários” (curto e longo prazo)
- CEF** – Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.
- CIV** – Custo dos imóveis vendidos
- Demanda mínima** – Mínimo de unidades vendidas para assinatura junto à CEF para captação de apoio à produção e recebimento de medições.
- Distrato** – Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.
- DG&A** - Despesas gerais e administrativas
- EBITDA** - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização)
- ESG** - *Environmental, Social and Governance* (Ambiental, Social e Governança)
- FGTS** – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.
- Landbank** – Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.
- LTM** – Last twelve months – últimos 12 meses.
- PL** – Patrimônio Líquido.
- PMCMV** – Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.
- POC** – “*Percentage of Completion*” – métrica contábil para cálculo da Receita por Incorporação Imobiliária
- Repasse** – Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
- SBPE** – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.
- Venda** – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
- Vendas Brutas** – Total de vendas contratadas no período.
- Vendas Líquidas** – Total de vendas contratadas no período, líquidas de distratos.
- VGV** – Valor Geral de Vendas.
- VSO** – Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.



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 sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos Conselheiros e Diretores
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Belo Horizonte – Minas Gerais

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* – (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos

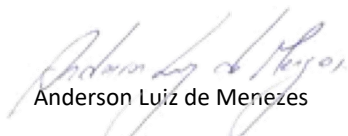
Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Anderson Luiz de Menezes

Contador CRC MG-070240/O-3

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

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

	Notas	Consolidado		Controladora	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ATIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	305.059	332.243	39.527	172.275
Títulos e valores mobiliários	4	23.873	-	23.873	-
Clientes por incorporação de imóveis	5	201.181	129.884	50.014	46.835
Estoques	6	147.318	148.030	18.230	12.019
Tributos a recuperar		8.049	8.728	5.072	6.294
Despesas antecipadas		14.854	14.863	-	-
Adiantamento de dividendos	21	24.389	17.324	24.389	17.324
Outros créditos a receber	7	44.571	44.899	-	-
Outros ativos		3.415	2.813	3.109	2.517
Total do ativo circulante		772.709	698.784	164.214	257.264
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	4	105.029	104.085	105.029	104.085
Clientes por incorporação de imóveis	5	73.920	103.528	14.859	12.284
Estoques	6	3.986	4.048	3.986	4.048
Ativo fiscal diferido	18	4.415	3.454	3.077	3.077
Outros créditos a receber	7	56.362	56.362	56.362	56.362
Outros ativos		9.514	8.691	2.528	2.527
Total do realizável a longo prazo		253.226	280.168	185.841	182.383
Investimentos em controladas	9	-	-	411.485	336.209
Imobilizado	10	22.154	15.146	19.092	14.649
Intangível	11	10.587	10.558	10.587	10.558
Total do ativo não circulante		285.967	305.872	627.005	543.799
TOTAL DO ATIVO		1.058.676	1.004.656	791.219	801.063

	Notas	Consolidado		Controladora	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
PASSIVO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	351.211	270.456	110.217	96.440
Arrendamentos	10.1	1.323	276	896	130
Fornecedores	13	61.734	32.131	6.559	1.057
Adiantamento de clientes	14	142.335	114.065	10.264	264
Imóveis a pagar	15	51.874	61.535	-	-
Obrigações sociais e trabalhistas	16	19.732	12.988	7.219	3.977
Passivo fiscal corrente	17	5.164	3.681	235	259
Imposto de renda e contribuição social correntes	25	461	51	16	-
Débitos com controladas	8.2	-	-	265.800	227.335
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	19	1.900	1.708	787	627
Provisão para garantias	20	5.145	6.336	72	214
Passivo a descoberto - investimento	9	-	-	30.081	22.178
Outras obrigações		1.300	1.300	1.300	1.300
Total do passivo circulante		642.179	504.527	433.446	353.781
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	105.300	217.930	105.300	217.930
Arrendamentos	10.1	2.119	253	1.708	113
Adiantamento de clientes	14	8.554	4.562	-	-
Imóveis a pagar	15	143	-	-	-
Passivo fiscal diferido	18	16.198	15.401	2.577	2.306
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	19	7.413	7.341	5.253	5.316
Provisão para garantias	20	9.064	7.285	1.738	1.157
Outras obrigações		11.710	12.910	11.710	12.910
Total do passivo não circulante		160.501	265.682	128.286	239.732
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	21	15.000	15.000	15.000	15.000
Reserva de Lucros	21.2	214.487	192.550	214.487	192.550
		229.487	207.550	229.487	207.550
Participações não controladores		26.509	26.897	-	-
Total do patrimônio líquido		255.996	234.447	229.487	207.550
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.058.676	1.004.656	791.219	801.063

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

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

	Notas	Consolidado				Controladora			
		Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Receita líquida	22	511.177	291.977	281.262	155.704	17.765	7.730	9.527	3.114
Custo imóveis vendidos	23	(355.452)	(226.833)	(189.909)	(113.977)	(11.551)	(4.708)	(5.998)	(832)
Resultado bruto		155.725	65.144	91.353	41.727	6.214	3.022	3.529	2.282
Despesas gerais e administrativas	23	(33.069)	(21.367)	(17.344)	(10.605)	(28.971)	(18.801)	(14.809)	(10.005)
Despesas comerciais	23	(53.331)	(37.745)	(28.501)	(18.218)	(5.028)	(8.208)	(2.535)	(4.330)
Perda estimada na realização de créditos	5	(5.108)	(7.157)	(1.369)	(3.700)	85	(1.176)	283	(634)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	26	(12.026)	(9.538)	(6.257)	(5.286)	8.167	(2.960)	6.952	(2.862)
Participação nos lucros das empresas investidas por equivalência patrimonial, líquida de impostos	9	-	-	-	-	67.366	10.427	41.675	16.760
Resultado antes do resultado financeiro e das despesas com impostos		52.191	(10.663)	37.882	3.918	47.833	(17.696)	35.095	1.211
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	24	(20.653)	(34.759)	(8.790)	(22.986)	(19.327)	(30.815)	(7.988)	(20.800)
Receitas financeiras	24	18.647	19.472	9.220	9.700	11.874	14.117	5.426	6.778
RESULTADO FINANCEIRO		(2.006)	(15.287)	430	(13.286)	(7.453)	(16.698)	(2.562)	(14.022)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		50.185	(25.950)	38.312	(9.368)	40.380	(34.394)	32.533	(12.811)
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	25	(10.211)	(6.250)	(5.782)	(3.229)	(18)	(4)	(3)	(4)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	25	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social		(10.211)	(6.250)	(5.782)	(3.229)	(18)	(4)	(3)	(4)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		39.974	(32.200)	32.530	(12.597)	40.362	(34.398)	32.530	(12.815)
Resultado atribuível a:									
Acionistas controladores		40.362	(34.398)						
Acionistas não controladores		(388)	2.198						
		39.974	(32.200)						
Resultado por ação (em R\$)									
Básico e diluído		2,69	(2,29)						

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidado.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

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

	Consolidado				Controladora			
	Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Lucro (prejuízo) líquido do período	39.974	(32.200)	32.530	(12.597)	40.362	(34.398)	32.530	(12.815)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	39.974	(32.200)	32.530	(12.597)	40.362	(34.398)	32.530	(12.815)
Resultado abrangente atribuível a:								
Acionistas controladores	40.362	(34.398)						
Acionistas não controladores	(388)	2.198						
	39.974	(32.200)						

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO 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		Resultados Acumulados	Total		
		Legal	Retenção da lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	15.000	3.000	189.945	-	204.945	26.733	231.678
Resultado líquido do período		-	-	(34.698)	(34.398)	2.198	(32.200)
Saldos em 30 de junho de 2023	15.000	3.000	189.945	(34.698)	170.547	28.931	199.478
Saldos em 31 de dezembro de 2023	15.000	3.000	189.550	-	207.550	26.897	234.447
Lucro líquido do período	-	-	-	40.362	40.362	(388)	39.974
Destinação do lucro:							
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos (nota n°24)		-	(18.425)	-	(18.425)	-	(18.425)
Saldos em 30 de junho de 2024	15.000	3.000	171.125	40.362	229.487	26.509	255.996

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023 – MÉTODO INDIRETO

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		50.185	(25.950)	40.380	(34.394)
Ajustes para reconciliar o Resultado com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização	10/11	3.693	2.649	3.454	2.401
Ganho ou perda do imobilizado / intangível baixado	10/11	-	1.404	-	1.145
Resultados de equivalência patrimonial		-	-	(67.366)	(10.427)
Juros e encargos financeiros	12	21.068	29.353	12.603	20.608
Perdas financeiras	24	3.615	-	3.601	-
Constituição de provisão para garantias, líquidas	21	4.719	2.187	581	-
Constituição de perda estimada na realização de créditos, líquidas	5	5.108	7.157	(85)	1.176
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos		-	(410)	-	(410)
Ajuste a valor presente	5/15/10.1	(803)	(6.122)	-	-
Constituição de provisões para riscos	19	633	584	268	77
Resultado líquido ajustado do período		88.218	10.852	(6.564)	(19.824)
(Aumento) redução dos ativos:					
Clientes por incorporação de imóveis	5	(45.994)	32.439	(5.669)	(1.757)
Estoques	6	774	(12.788)	(6.149)	2.081
Tributos a recuperar		679	(2.225)	1.222	(1.785)
Despesas antecipadas		9	(3.103)	-	131
Outros ativos		(8.162)	(6.640)	(7.658)	(1.275)
Aumento (redução) dos passivos:					
Fornecedores	13	29.603	11.483	5.502	142
Obrigações sociais e trabalhistas	16	6.744	4.095	3.242	2.437
Passivo fiscal	17	10.671	(6.554)	363	1.882
Imposto de renda e contribuição social correntes	25	410	128	16	-
Adiantamento de clientes	14	32.262	48.008	10.000	(14)
Imóveis a pagar	15	(9.518)	(13.894)	-	(3.939)
Outros passivos		(1.200)	(154)	(1.200)	(174)
Pagamento de processos cíveis, trabalhistas e tributários	19	(369)	(59)	(171)	(21)
Valores pagos na manutenção de imóveis	21	(4.131)	(3.503)	(142)	(677)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		99.996	58.085	(7.208)	(22.793)
Juros pagos	12	(12.163)	(5.965)	(3.167)	(5.720)
Impostos pagos		(19.563)	(462)	(134)	-
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais		68.270	51.658	(10.509)	(28.513)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	10/11	(10.730)	(3.814)	(7.926)	(3.252)
Aportes em investimentos em controladas	-	-	-	7	(10)
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-	3
Débitos com controladas		-	-	38.465	20.557
Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários	4	(161.498)	(26.752)	(161.498)	(26.752)
Resgates de Títulos e Valores Mobiliários	4	133.066	100.975	133.066	25.186
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		(39.162)	70.409	2.114	15.732
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de Empréstimos e financiamentos	12	169.820	87.902	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	12	(210.600)	(167.224)	(108.289)	-
Adição de passivos de arrendamento	10.1	4.464	-	3.577	-
Pagamento de passivos de arrendamento	10.1	(1.551)	-	(1.216)	-
Dividendos pagos	21	(18.425)	(3.791)	(18.425)	(3.791)
Fluxo de caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos		(56.292)	(83.113)	(124.353)	(3.791)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(27.184)	38.954	(132.748)	(16.572)
Composto por:					
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		332.243	163.681	172.275	118.373
Caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho		305.059	202.635	39.527	101.801
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(27.184)	38.954	(132.748)	(16.572)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
RECEITAS		529.003	297.102	18.704	9.217
Venda de Mercadorias, produtos e serviços	22	530.196	299.055	19.005	8.861
Outras receitas		3.915	5.204	(386)	1.532
Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)	5	(5.108)	(7.157)	85	(1.176)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		(381.590)	(246.544)	(12.825)	(22.120)
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		(215.341)	(136.570)	6.734	5.580
Serviços de terceiros e outros		(122.805)	(77.657)	(9.536)	(11.594)
Outras		(43.444)	(32.317)	(10.023)	(16.106)
VALOR ADICIONADO BRUTO		147.413	50.558	5.879	(12.903)
DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO	10/11	(3.297)	(2.649)	(2.391)	(2.401)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO		144.116	47.909	3.488	(15.304)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		13.430	13.859	78.324	22.602
Resultado de equivalência patrimonial	9	-	-	67.366	10.427
Receitas de aplicações financeiras	24	13.430	13.859	10.958	12.175
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR		157.546	61.768	81.812	7.298
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		157.546	61.768	81.812	7.298
PESSOAL		45.527	30.754	20.923	14.675
Remuneração direta		36.578	24.639	16.649	11.439
Benefícios		5.634	4.156	2.645	2.437
FGTS		3.315	1.959	1.629	799
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		33.562	22.030	6.740	5.291
Federais		32.487	19.994	6.528	4.370
Municipais		1.075	2.036	212	921
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS		38.483	41.184	13.787	21.730
Aluguéis	23	16.342	11.512	189	1.013
Juros	23/24	22.141	29.672	13.598	20.717
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		39.974	(32.200)	40.362	(34.398)
Lucros distribuídos		18.425	-	18.425	-
Lucros (prejuízos) retidos		21.549	(32.200)	21.937	(34.398)

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024

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

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “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 9.

2. Base de preparação e apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

As Informações contábeis intermediárias individuais foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e as consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. As políticas contábeis nestas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são consistentes com as políticas contábeis e métodos de cálculo de estimativas descritas nas Notas Explicativas nºs 3 a 7 adotados na elaboração das demonstrações financeiras anual, individual e consolidada, da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 28 de março de 2024, exceto pelos tributos sobre a renda, os quais foram apurados em consonância com o CPC 21 (R1) / IAS 34, por meio da aplicação da alíquota efetiva anual estimada sobre o Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social do período intermediário. Essas políticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente nos períodos apresentados.

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

A emissão dessas informações contábeis trimestrais foram analisadas pelo comitê de auditoria e autorizadas pela Administração da Companhia em 13 de agosto de 2024.

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

Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Uma série de novas normas serão efetivadas para exercícios iniciados em ou após 1º. de janeiro de 2024. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas informações contábeis individuais e consolidadas, não se espera efeitos relevantes, que estão descritas a seguir.

- 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).
- IFRS 18 – Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras;
- Modificações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros - Alterações na IFRS 9 e na IFRS 7.

Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, exceto pelos dois últimos tópicos supramencionados no tópico anterior.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Caixa	87	85	77	78
Bancos - conta movimento	199.373	112.442	7.282	2.327
Aplicações financeiras de liquidez imediata	105.599	219.716	32.168	169.870
Total	305.059	332.243	39.527	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 10,5% a.a. (2023: 13% a.a.).

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

4. 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Certificado de Operações estruturadas (a)	96.118	89.164	96.118	89.164
Aplicações em títulos públicos	24.866	-	24.866	-
Aplicações em Debêntures (b)	7.918	14.921	7.918	14.921
Total - não circulante	128.902	104.085	128.902	104.085
Circulante	23.873	-	23.873	-
Não circulante	105.029	104.085	105.029	104.085
	128.902	104.085	128.902	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 30 de junho de 2024 é de 7,8% a.a. (2023: 4,62% a.a.)

(b) 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 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro 2023, a rentabilidade da carteira é de IPCA + 4,10% a.a. à IPCA + 7,21% a.a.

4.1. 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	30.06.2024	31.12.2023
Certificado de Operações estruturadas	-	96.118	-	96.118	89.164
Aplicações em títulos públicos	23.874	992	-	24.866	-
Aplicações em Debêntures	-	-	7.918	7.918	14.921
Total	23.874	97.110	7.918	128.902	104.085

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

5. Clientes por incorporação de imóveis

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações contábeis intermediárias, 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	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Clientes por incorporação de imóveis		247.356	201.938	25.096	18.438
Perda estimada na realização de créditos	5.3	(45.088)	(39.980)	(18.121)	(18.206)
Atualização monetária de parcela de clientes		52.261	48.686	31.636	31.407
Ajuste a valor presente - ativo		(4.061)	(3.258)	-	-
Contas a receber por prestação de serviços (a)		25.786	27.046	25.786	27.046
Provisão para distratos - ativo		(1.741)	(1.574)	-	-
Outras contas a receber		588	554	476	434
Total	5.1	275.101	233.412	64.873	59.119
Circulante		201.181	129.884	50.014	46.835
Não circulante		73.920	103.528	14.859	12.284
		275.101	233.412	64.873	59.119

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

5.1. Aging List

Em 30 de junho 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Até 90 dias	107.292	87.586	28.302	21.921
de 91 a 180 dias	22.297	14.257	2.082	2.281
de 181 a 270 dias	22.205	13.402	1.600	2.007
de 271 a 360 dias	15.168	11.480	1.452	1.917
Acima de 360 dias	73.920	77.373	14.858	17.289
Total a vencer	5.2	240.882	48.294	45.415

Vencidos	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Até 30 dias	1.774	1.642	397	536
de 31 a 60 dias	1.441	1.385	341	500
de 61 a 90 dias	1.118	1.186	341	488
de 91 a 120 dias	957	1.113	343	457
de 121 a 180 dias	2.038	2.088	736	919
Acima de 180 dias	26.891	21.900	14.421	10.804
Total vencido	34.219	29.314	16.579	13.704
Total a receber	275.101	233.412	64.873	59.119

(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.

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

5.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Até 1 ano	166.962	126.725	33.436	28.126
Até 2 anos	25.636	57.823	3.403	6.214
Até 3 anos	14.046	10.543	2.418	3.924
Até 4 anos	9.746	4.564	2.038	2.333
Após 4 anos	24.492	4.443	7.000	4.818
Total	240.882	204.098	48.295	45.415

5.3. 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 28. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Saldo Inicial	(39.980)	(30.775)	(18.206)	(20.157)
Adições	(5.108)	(9.365)	-	(2.353)
Recebimentos / Reversões	-	2.208	85	1.177
Saldo final	(45.088)	(37.932)	(18.121)	(21.333)
Resultado de Perda estimada na realização de créditos	(5.108)	(7.157)	85	(1.176)

6. Estoques

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Imóveis em construção (a)	94.784	112.620	-	-
Estoque de terrenos (b)	14.781	9.283	14.609	9.111
Imóveis concluídos (c)	10.822	575	233	233
Adiantamento a fornecedores	29.541	28.500	7.367	6.717
Encargos financeiros capitalizados	1.376	1.100	7	6
Total	151.304	152.078	22.216	16.067
Circulante	147.318	148.030	18.230	12.019
Não circulante	3.986	4.048	3.986	4.048
	151.304	152.078	22.216	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 30 de junho

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

de 2024, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta física totaliza R\$58.462 (R\$60.713 em 31 de dezembro 2023) no consolidado, e R\$0 (R\$0 em 2023) na sua controladora (Nota 14).

7. Outros créditos a receber

O saldo de outros créditos a receber é composto por:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Outros créditos a receber (a)	56.362	56.362	56.362	56.362
Créditos com partes relacionadas (NE 8.2)	44.571	44.899	-	-
Total	100.933	101.261	56.362	56.362
Circulante	44.571	44.899	-	-
Não Circulante	56.362	56.362	56.362	56.362
Total	100.933	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, ambas transações não possuem prazo de vencimento e não há incidência de juros sobre a operação.

As SPEs foram adquiridas por partes relacionadas. O valor da venda foi equivalente ao valor contábil dos investimentos na data da transação. Não houve modificação até a data-base destas informações contábeis intermediárias.

8. Partes relacionadas

8.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado	
	30.06.2024	30.06.2023
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	2.766	1.359
Honorários dos conselheiros	525	372
Outros benefícios	462	126
Total	3.753	1.857

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.

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

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. Essas compras são realizadas sob os mesmos termos e condições disponíveis a outros empregados ou clientes.

8.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos				
Créditos com SCPs	44.571	44.899	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 7)	56.362	56.362	56.362	56.362
Total ativo com partes relacionadas	100.934	101.261	56.362	56.362
Passivo				
Débitos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Débitos com SCP's	-	-	265.800	227.335
Total passivo com partes relacionadas	-	-	265.800	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, sobre as quais não incide remuneração.

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

9. Participações Societárias

A movimentação dos investimentos no final do período findo em 30 de junho de 2024 está assim apresentada:

Controlada	Part. (%)	31.12.2023	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	30.06.2024
PORTAL PRIMAVERA	91%	784	-	-	-	784
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	(393)	-	-	9	(384)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.074	-	-	(3)	2.071
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.184	-	-	84	2.268
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.173	-	-	(6)	1.167
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	377	-	-	1	378
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	(112)	-	-	8	(104)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.177	-	-	9	3.186
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.406	-	-	4	1.410
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	499	-	-	(25)	474
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(483)	-	-	14	(469)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.567	-	-	27	5.594
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.346	-	-	(68)	12.278
CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA II	37%	(6)	-	-	(3)	(9)
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.458	-	-	(91)	6.367
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.494	-	-	(16)	1.478
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	1.319	-	-	(20)	1.299
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	10.192	-	-	(11)	10.181
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	10.028	-	-	(7)	10.021
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	5.088	-	-	4	5.092
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	15.512	-	-	(453)	15.059
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.532	-	-	(141)	4.391
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.652	-	-	(365)	10.287
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.614)	-	-	(136)	(8.750)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	8.077	-	-	(1.082)	6.995
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.877	-	-	(208)	5.669
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	316	-	-	31	347
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	2.475	-	-	(8)	2.467
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	2.280	-	-	(814)	1.466
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	13.577	-	-	(2.659)	10.918
PORTAL VILA JARDIM	100%	(3.613)	-	-	97	(3.516)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	2.185	-	-	269	2.454
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	(2.585)	-	-	(315)	(2.900)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	3.215	-	-	(309)	2.906
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.804	-	-	(67)	8.737
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	10.014	-	-	(1.801)	8.213
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	56	-	-	41	97
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	32	-	-	475	507
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	(2.912)	-	-	(529)	(3.441)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	900	-	-	(2.857)	(1.957)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	969	-	-	559	1.528
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	819	-	-	3.115	3.934
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	2.532	-	-	5.755	8.287
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	9.663	-	-	636	10.299
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	(785)	-	-	(1.915)	(2.700)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(1.499)	-	-	(2.454)	(3.953)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	13.722	-	-	(1.589)	12.133
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	(1.029)	-	-	(869)	(1.898)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	7.210	-	-	(40)	7.170
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	19.217	-	-	(43)	19.174
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	3.371	-	-	(1.344)	2.027
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	7.356	-	-	(376)	6.980
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	11.085	1	-	(1.533)	9.553
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	14.345	-	-	(94)	14.251
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	12.234	-	-	(796)	11.438
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	4.055	-	-	(2.433)	1.622
PORTAL VILA DA SERRA	100%	4.029	-	-	191	4.220
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	13.943	-	-	3.417	17.360
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	9.525	-	-	3.967	13.492
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	12.544	-	-	662	13.206
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	9.875	-	-	4.014	13.889
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	3.671	-	-	12.848	16.519
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	(147)	-	-	1.094	947
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	2.157	-	-	8.271	10.428
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	6.936	-	-	10.033	16.969
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	157	-	-	1.160	1.317
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	5.290	-	-	6.867	12.157
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	2.737	-	-	1.821	4.558
PORTAL MICHELANGELO	100%	-	1	-	3.629	3.630
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	1.358	-	-	4.931	6.289
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	2.027	-	-	2.643	4.670
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	1.831	-	-	6.941	8.772
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	-	1	-	3.959	3.960
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	881	1	-	575	1.457
PORTAL VILA DOS MARES	100%	-	1	-	3.874	3.875
PORTAL VALE DO SOL	100%	-	1	-	8	9
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	-	1	-	803	804
Total		314.031	7	-	67.366	381.404
Investimentos		336.209				411.485
Passivo a descoberto - investimentos		(22.178)				(30.081)
Total		314.031				381.404

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

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

Empreendimento	Part. (%)	31.12.2022	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	30.06.2023
PORTAL PRIMAVERA	91%	803	-	-	(32)	771
PORTAL DOS CRISTAIS	90%	(345)	-	-	(43)	(388)
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%	2.097	-	-	(26)	2.071
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%	2.215	-	-	11	2.226
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%	1.190	-	-	(31)	1.159
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%	359	-	-	-	359
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%	(103)	-	-	(93)	(196)
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%	3.127	-	-	32	3.159
PORTAL DOS RUBIS	90%	1.556	1	-	87	1.644
PORTAL PEDRA DE JADE	86%	406	1	-	84	491
PORTAL DAS SAFIRAS	90%	(393)	1	-	152	(240)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%	5.406	-	-	91	5.497
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%	12.107	-	-	192	12.299
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%	6.466	1	-	(92)	6.375
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%	1.450	1	-	37	1.488
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	883	-	-	106	989
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.073	-	-	755	9.828
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.123	1	-	174	9.298
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.686	-	-	65	4.751
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	16.175	-	-	3.274	19.449
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.554	-	-	(131)	4.423
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.596	-	(1)	(121)	10.474
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.920)	-	-	(68)	(8.988)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	10.456	-	-	(1.953)	8.503
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.602	-	-	(63)	5.539
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%	936	-	-	(450)	486
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%	2.870	-	-	(261)	2.609
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%	3.538	-	-	(950)	2.588
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	(273)	-	-	5.121	4.848
PORTAL VILA JARDIM	100%	(2.957)	-	-	(717)	(3.674)
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%	4.153	-	-	(847)	3.306
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	2.349	-	-	(5.708)	(3.359)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%	7.701	-	-	(1.891)	5.810
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.438	-	-	(158)	8.280
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	16.402	-	-	(2.723)	13.679
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%	339	1	-	(501)	(161)
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	62	-	(1)	(4)	57
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	1.038	-	-	(3.901)	(2.863)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	3.963	1	-	361	4.325
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%	(329)	-	-	158	(171)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	10	-	-	(1)	9
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	12	-	-	847	859
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	1.816	-	-	2.202	4.018
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.584	-	-	(2.174)	410
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(985)	-	-	165	(820)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	16.092	-	-	(1.262)	14.830
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	720	-	-	(1.998)	(1.278)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.349	-	-	(485)	7.864
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	21.441	-	-	(1.780)	19.661
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	15.642	-	-	(7.198)	8.444
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	11.671	-	-	1.526	13.197
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	4.542	-	-	5.120	9.662
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	4.190	-	-	7.488	11.678
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	551	1	-	2.269	2.821
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	2.175	-	-	3.375	5.550
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	934	-	-	1.743	2.677
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	-	1	-	4.079	4.080
CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA	74%	-	-	(1)	-	(1)
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	-	-	-	(7)	(7)
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	-	-	-	1.029	1.029
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	-	-	-	137	137
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	-	-	-	750	750
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	-	-	-	2.272	2.272
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	-	-	-	1.770	1.770
PORTAL VILA DA SERRA	100%	-	-	-	(673)	(673)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	-	-	-	1.297	1.297
Total		236.543	10	(3)	10.427	246.977
Investimentos		250.848	-	-	-	269.796
Passivo a descoberto - investimentos		(14.305)	-	-	-	(22.819)
Total		236.543				246.977

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 30/06/2024	Empreendimento	Part. (%)	Balanço Patrimonial			Demonstração de Resultado			
			Ativo		Passivo		Resultado		
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL PRIMAVERA	91%		3.576	1	2.682	35	860	-	-
PORTAL DOS CRISTAIS	90%		5.058	(3)	5.481	1	(427)	6	10
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	50%		4.190	24	18	55	4.141	1	(6)
PORTAL JARDIM DO SOL I	68%		3.338	-	1	-	3.337	3	124
PORTAL CAMINHOS DO MAR	50%		3.438	(1)	578	524	2.335	3	(12)
PORTAL SOLAR DAS AMETISTAS	50%		1.995	(3)	1.234	-	758	4	2
PORTAL JARDIM DO SOL II	68%		1.744	-	1.882	15	(153)	4	12
PORTAL CAMINHO DOS LAGOS	50%		6.634	21	227	56	6.372	10	18
PORTAL DOS RUBIS	90%		5.281	115	3.825	4	1.567	-	4
PORTAL PEDRA DE JADE	86%		1.110	136	694	3	549	1	(29)
PORTAL DAS SAFIRAS	90%		6.631	157	7.299	10	(521)	8	16
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	50%		12.296	180	6	1.283	11.187	5	54
PORTAL CAMPO DOS HIBISCOS	94%		12.801	342	123	(42)	13.062	2	(72)
CONDOMÍNIO JARDIM BARONESA II	37%		-	-	12	-	(12)	-	(8)
PORTAL DÁLIAS DO CAMPO	94%		6.708	362	285	10	6.775	1	(97)
PORTAL RECANTO DAS CAMOMILAS	68%		2.885	169	834	47	2.173	6	(24)
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%		3.059	179	1.666	25	1.547	13	(24)
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%		12.335	-	43	166	12.126	28	(13)
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%		12.950	527	1.444	104	11.929	89	(8)
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%		7.208	89	1.071	164	6.062	19	5
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%		26.155	87	4.527	234	21.481	333	(647)
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%		5.140	39	423	364	4.392	61	(141)
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%		10.912	41	632	35	10.286	32	(365)
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%		1.767	123	10.446	191	(8.747)	130	(136)
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%		8.143	272	1.085	335	6.995	275	(1.082)
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%		6.352	46	583	146	5.669	33	(208)
PORTAL VALE DAS CACHOEIRAS	100%		2.309	16	1.836	142	347	45	31
PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS	100%		2.840	82	292	163	2.467	121	(8)
PORTAL MIRANTE DA LAGOA	100%		9.608	56	7.695	502	1.467	166	(814)
PORTAL VILA DAS FLORES	100%		20.445	69	9.530	66	10.918	307	(2.659)
PORTAL VILA JARDIM	100%		2.872	134	6.479	44	(3.517)	99	97
PORTAL QUINTA DAS PITANGUEIRAS	100%		18.974	357	16.589	289	2.453	411	269
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%		2.925	364	6.069	126	(2.906)	160	(315)
PORTAL QUINTA DAS MACIEIRAS	100%		16.754	130	13.699	280	2.905	270	(309)
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%		9.255	48	467	100	8.736	56	(67)
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%		13.880	198	5.560	304	8.214	337	(1.801)
PORTAL VILA DAS ANDORINHAS	100%		3.203	118	2.876	349	96	131	41
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%		13.599	539	11.905	1.727	506	7.288	475
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%		5.547	271	8.826	433	(3.441)	317	(529)
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%		17.339	357	18.982	671	(1.957)	8.328	(2.857)
PORTAL SOLAR DOS CANÁRIOS	100%		31.081	129	29.101	579	1.530	19.090	559
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%		15.093	28	10.835	350	3.936	15.468	3.115
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%		19.318	91	10.471	652	8.286	19.587	5.755
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%		30.607	347	19.972	684	10.298	21.819	636
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%		2.932	352	5.880	104	(2.700)	-	(1.915)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%		24.453	182	27.887	701	(3.953)	6.015	(2.454)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%		23.009	87	10.753	212	12.131	75	(1.589)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%		5.989	157	7.575	469	(1.898)	214	(869)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%		7.998	19	563	284	7.170	5	(40)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%		25.778	15	6.304	315	19.174	15	(43)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%		17.135	104	15.005	205	2.029	294	(1.344)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%		19.902	193	12.561	554	6.980	3.293	(376)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%		15.679	277	6.324	80	9.552	555	(1.533)
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%		32.664	(39)	17.889	486	14.250	4.764	(94)
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%		19.413	234	7.405	804	11.438	7.475	(796)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%		27.097	68	24.681	861	1.623	8.567	(2.433)
PORTAL VILA DA SERRA	100%		10.045	56	5.480	401	4.220	8.148	191
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%		33.887	564	16.433	657	17.361	15.005	3.417
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%		27.151	261	13.463	456	13.493	21.543	3.967
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%		33.889	472	20.508	647	13.206	20.634	662
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%		28.328	316	13.902	854	13.888	21.398	4.014
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%		40.972	53	23.480	1.029	16.516	51.417	12.848
PORTAL VILA DE PALERMO	100%		8.619	244	7.811	104	948	5.739	1.094
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%		32.813	176	21.785	777	10.427	28.776	8.271
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%		36.641	362	19.637	395	16.971	31.776	10.033
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%		15.654	114	14.197	250	1.321	11.582	1.160
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%		33.314	662	20.738	1.081	12.157	31.464	6.867
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%		22.592	68	17.603	497	4.560	20.958	1.821
PORTAL MICHELANGELO	100%		19.914	65	15.387	962	3.630	12.747	3.629
PORTAL JARDINS DE MONET	100%		16.312	179	9.410	793	6.288	15.689	4.931
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%		38.626	25	33.664	317	4.670	16.898	2.643
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%		38.243	1	28.891	582	8.771	19.195	6.941
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%		17.404	-	10.495	2.950	3.959	12.307	3.959
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%		14.724	335	13.162	439	1.458	12.314	575
PORTAL VILA DOS MARES	100%		19.898	5	15.006	1.022	3.875	12.403	3.874
PORTAL VALE DO SOL	100%		2.012	-	2.003	-	9	12	8
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%		9.966	-	6.240	2.924	802	3.956	803
Total			1.130.408	11.844	700.407	33.438	408.407	500.300	67.213

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

10. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2023	Adições	Transferências	Baixas	30.06.2024
Custo						
Benfeitorias	20%	2.063	-	-	-	2.063
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	369	-	(13)	10.449
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		974	5.656	-	-	6.630
Estandes em construção		3.899	3.083	-	-	6.982
Total custo		23.246	9.120	-	(13)	32.353
Depreciação acumulada						
Benfeitorias	20%	(754)	(156)	-	-	(910)
Máquinas e equipamentos	10%	(734)	(73)	-	-	(807)
Móveis e utensílios	10%	(730)	(88)	-	-	(818)
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)
Computadores	20%	(1.855)	(197)	-	-	(2.052)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(3.390)	(540)	-	-	(3.930)
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		(454)	(1.046)	-	-	(1.500)
Total depreciação acumulada		(8.100)	(2.100)	-	-	(10.200)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.146	7.021	-	(13)	22.154

Consolidado	Taxa anual	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	30.06.2023
Custo						
Benfeitorias	20%	1.089	1	-	-	1.090
Máquinas e equipamentos	10%	1.874	6	14	(50)	1.844
Móveis e utensílios	10%	1.829	179	-	(64)	1.944
Veículos	20%	362	2	-	(181)	183
Computadores	20%	2.339	251	-	(28)	2.562
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	19.507	647	-	(10.577)	9.577
Aeronave	10%	1.110	-	(14)	(1.095)	1
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		2.787	201	-	(1.256)	1.732
Estandes em construção		31	758	-	(174)	615
Total custo		30.928	2.045	-	(13.425)	19.548
Depreciação acumulada						
Benfeitorias	20%	(604)	(75)	-	-	(679)
Máquinas e equipamentos	10%	(582)	(80)	-	1	(661)
Móveis e utensílios	10%	(567)	(87)	-	5	(649)
Veículos	20%	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(1.437)	(214)	-	4	(1.647)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(12.075)	(713)	-	10.103	(2.685)
Aeronave	10%	(516)	(10)	-	526	-
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		(2.293)	(282)	-	1.201	(1.374)
Total depreciação acumulada		(18.432)	(1.467)	-	12.021	(7.878)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		12.496	578	-	(1.404)	11.670



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

Controladora	Taxa anual	31.12.2023	Adições	Transferências	Baixas	30.06.2024
Custo						
Benfeitorias	20%	2.063	-	-	-	2.063
Máquinas e equipamentos	10%	1.509	-	-	-	1.509
Móveis e utensílios	10%	1.916	12	-	-	1.928
Veículos	20%	182	-	-	-	182
Computadores	20%	2.199	-	-	-	2.199
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	10.066	-	-	(1)	10.065
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		542	4.116	-	-	4.658
Estandes em construção		3.791	2.153	-	24	5.968
Total custo		22.268	6.281	-	23	28.571
Depreciação acumulada						
Benfeitorias	20%	(754)	(156)	-	-	(910)
Máquinas e equipamentos	10%	(665)	(62)	-	-	(727)
Móveis e utensílios	10%	(679)	(80)	-	-	(759)
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)
Computadores	20%	(1.819)	(192)	-	-	(2.011)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(3.214)	(528)	-	-	(3.742)
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		(304)	(843)	-	-	(1.147)
Total depreciação acumulada		(7.619)	(1.861)	-	-	(9.479)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		14.649	4.420	-	23	19.092

Controladora	Taxa anual	31.12.2022	Adições	Transferências	Baixas	30.06.2023
Custo						
Benfeitorias	20%	1.089	1	-	-	1.090
Máquinas e equipamentos	10%	1.606	4	14	-	1.624
Móveis e utensílios	10%	1.632	182	-	(28)	1.786
Veículos	20%	361	2	-	(180)	183
Computadores	20%	2.238	236	-	-	2.474
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	19.476	560	-	(10.572)	9.464
Aeronave	10%	1.109	-	(14)	(1.095)	-
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		2.076	-	-	(1.149)	927
Estandes em construção		12	498	-	(17)	493
Total custo		29.599	1.483	-	(13.041)	18.041
Depreciação acumulada						
Benfeitorias	20%	(604)	(75)	-	-	(679)
Máquinas e equipamentos	10%	(532)	(66)	-	-	(598)
Móveis e utensílios	10%	(530)	(76)	-	-	(606)
Veículos	20%	(358)	(6)	-	181	(183)
Computadores	20%	(1.415)	(205)	-	-	(1.620)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(11.958)	(683)	-	10.096	(2.545)
Aeronave	10%	(516)	(10)	-	526	-
Direito de uso Arrendamentos (10.1)		(1.812)	(98)	-	1.093	(817)
Total depreciação acumulada		(17.725)	(1.219)	-	11.896	(7.048)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		11.874	264	-	(1.145)	10.993

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.

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

10.1 Direito de uso de Arrendamentos

Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Saldo Inicial	520	494	238	264
Adições de direito de uso	5.656	226	4.116	-
Baixas de direito de uso	-	(1.256)	-	(1.149)
Amortização	(1.046)	(282)	(843)	(98)
Baixa de amortização	-	1.176	-	1.093
Saldo Ativo de Arrendamento	5.130	358	3.511	110

Passivo de arrendamento (b)

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
	Circulante	1.323	276	896
Não Circulante	2.119	253	1.708	113
Total	3.442	529	2.604	243

Movimentação

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Saldo Inicial	529	556	243	304
Adições de passivo de arrendamento	4.464	873	3.577	312
Baixas de passivo de arrendamento	-	(764)	-	(318)
AVP apropriado	-	244	-	97
Amortização de arrendamentos	(1.551)	(380)	(1.216)	(152)
Saldo do Passivo de Arrendamento	3.442	529	2.604	243

Vencimento das prestações	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Em 1 ano	1.323	276	897	130
De 1 a 2 anos	2.033	167	1.707	112
De 2 a 3 anos	43	43	-	1
De 3 a 5 anos	43	43	-	-
Total	3.442	529	2.604	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 5 anos	7,80%

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

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

11. Intangível

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2023	Adições	Baixas	30.06.2024
Custo					
Licença de Uso Software	20%	15.885	1.622	-	17.507
Total custo		15.885	1.622	-	17.507
Amortização acumulada					
(-) Licença de Uso Software	20%	(5.327)	(1.593)	-	(6.920)
Total de amortização acumulada		(5.327)	(1.593)	-	(6.920)
Total do intangível líquido		10.558	29	-	10.587
-					
Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2022	Adições	Baixas	30.06.2023
Custo					
Licença de Uso Software	20%	13.307	1.769	-	15.076
Total custo		13.307	1.769	-	15.076
Amortização acumulada					
(-) Licença de Uso Software	20%	(2.717)	(1.182)	-	(3.899)
Total de amortização acumulada		(2.717)	(1.182)	-	(3.899)
Total do intangível líquido		10.590	587	-	11.177

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

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Consolidado	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30.06.2024			31.12.2023
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,69%	111.431	-	111.431	216.753
(-) custo de captação				(1.214)	-	(1.214)	(2.253)
Total de debêntures				110.217	-	110.217	214.500
Financiamento à produção	R\$	25/03/2025	8,30% - 8,91%	240.994	-	240.994	174.016
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	105.300	105.300	99.870
Total de empréstimos e financiamentos				240.994	105.300	346.294	273.886
Total				351.211	105.300	456.511	488.386

Controladora	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30.06.2024			31.12.2023
				Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	13/01/2025	IPCA + 5,69%	111.431	-	111.431	216.753
(-) custo de captação				(1.214)	-	(1.214)	(2.253)
Total de debêntures				110.217	-	110.217	214.500
Empréstimos	R\$	22/08/2027	100% CDI	-	105.300	105.300	99.870
Total de empréstimos e financiamentos				-	105.300	105.300	99.870
Total				110.217	105.300	215.517	314.370

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Saldo inicial	488.386	494.211	314.370	290.192
Captações	169.820	87.902	-	-
Encargos financeiros provisionados	19.868	27.506	11.403	19.406
Custo na captação de recursos	1.200	1.200	1.200	1.200
Pagamento de principal	(210.600)	(167.224)	(108.289)	-
Pagamento de encargos financeiros	(12.163)	(5.965)	(3.167)	(5.720)
Saldo final	456.511	437.630	215.517	305.078

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

	Nota	Consolidado		Controladora	
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Custos com Encargos Financeiros	23	7.671	5.116	-	-
Despesas Financeiras	24	14.059	24.237	13.510	20.608
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	6	276	(647)	1	(2)
Total de alocação dos encargos financeiros		22.006	28.706	13.511	20.606

12.1. Debêntures

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



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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de Juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Debêntures - 341ª Emissão(i)	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%

(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	1 ano	2 anos	
341ª Emissão	111.431	-	(1.214)	-	110.217

12.2. 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 30 de junho 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 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.

12.3. Garantias

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

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Total
Quirografária	110.217	240.994	105.300	456.511
Total (*)	110.217	240.994	105.300	456.511

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

12.4. 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.

Em 30 de junho de 2024, a Companhia e suas controladas estão adimplentes com todas as obrigações contratuais financeiras (*covenants*) dos contratos de empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos.

13. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Fornecedores nacionais	61.734	32.131	6.559	1.057
Total de fornecedores - circulante	61.734	32.131	6.559	1.057

14. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Adiantamento por recebimentos	93.873	57.914	10.264	264
Adiantamentos por permutas	57.016	60.713	-	-
Total Adiantamento de clientes	150.889	118.627	10.264	264
Circulante	142.335	114.065	10.264	264
Não circulante	8.554	4.562	-	-
Total Adiantamento de clientes	150.889	118.627	10.264	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.



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

15. Imóveis a pagar

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Obrigações por compra de terrenos	53.837	64.072	-	-
Ajuste a valor presente - terrenos	(1.820)	(2.537)	-	-
Total de imóveis a pagar	52.017	61.535	-	-
Circulante	51.874	61.535	-	-
Não circulante	143	-	-	-
Total de imóveis a pagar	52.017	61.535	-	-

(a) o Ajuste a valor presente dos terrenos é calculado utilizando uma taxa média de 6,81% a.a. (2023: 6,81% a.a)

16. Obrigações sociais e trabalhistas

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Salários e ordenados	3.954	2.726	-	-
Encargos sociais	2.342	1.332	732	334
Provisão de férias, 13º salário e encargos	12.535	7.675	6.487	3.549
Outros	901	1.255	-	94
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	19.732	12.988	7.219	3.977

17. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
RET Corrente	3.451	2.317	22	28
PIS e COFINS a recolher	21	131	48	131
Impostos Retidos de Terceiros	1.692	1.233	165	100
Passivo fiscal corrente (circulante)	5.164	3.681	235	259

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

18. 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:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
RET Diferido	12.193	12.318	2.576	2.306
PIS e COFINS diferidos	1.482	1.394	-	-
Imposto de renda diferido (IRPJ)	(1.340)	(1.394)	(2.262)	(2.262)
Contribuição social diferida (CSLL)	(552)	(371)	(814)	(815)
Passivo (Ativo) fiscal diferido (não circulante)	11.783	11.947	(500)	(771)
Passivo fiscal diferido	16.198	15.401	2.577	2.306
(Ativo fiscal diferido)	(4.415)	(3.454)	(3.077)	(3.077)
Saldo líquido	11.783	11.947	(500)	(771)

19. 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:

	31.12.2022	Adições	Pagamentos	Reversões	31.12.2023	Adições	Pagamentos	Reversões	Saldo Final 30.06.2024
Consolidado									
Cíveis	475	555	(360)	(46)	624	297	(56)	(75)	790
Trabalhistas	1.702	1.589	(495)	(159)	2.637	890	(313)	(479)	2.735
Tributárias	5.808	-	(20)	-	5.788	-	-	-	5.788
Total	7.985	2.144	(875)	(205)	9.049	1.187	(369)	(554)	9.313
Controladora									
Cíveis	340	243	(203)	(46)	334	144	(56)	(65)	357
Trabalhistas	1.488	407	(253)	(66)	1.576	340	(115)	(151)	1.650
Tributárias	4.033	-	-	-	4.033	-	-	-	4.033
Total	5.861	650	(456)	(112)	5.943	484	(171)	(216)	6.040

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Circulante	1.900	1.708	787	627
Não circulante	7.413	7.341	5.253	5.316
Total	9.313	9.049	6.040	5.943

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

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.

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 30 de junho de 2024, os valores classificados com o risco de perda possível são, no consolidado, R\$3.748 (2023: R\$1.820) e, na controladora, R\$ 3.343(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\$366 do Consolidado (2023: R\$301) e R\$326 na Controladora (2023: R\$197).

20. 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 1,5% sobre o total de custos (2023: 1,5%). Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Provisão para garantias	14.209	13.621	1.810	1.371
Total de provisão para garantias	14.209	13.621	1.810	1.371
Circulante	5.145	6.336	72	214
Não circulante	9.064	7.285	1.738	1.157
	14.209	13.621	1.810	1.371

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

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

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Saldo inicial	13.621	11.458	1.371	1.086
Provisões	4.719	2.235	581	-
Reversões	-	(48)	-	-
Pagamentos	(4.131)	(3.503)	(142)	(677)
Saldo final	14.209	10.142	1.810	409

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

21. Patrimônio Líquido

21.1. Capital Social

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

	30.06.2024 e 31.12.2023	
	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	7.500	50,00%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	7.500	50,00%
Total	15.000	100,00%

21.2. 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 deliberou sobre aplicação do excesso na integralização como aumento do capital social (Vide nota explicativa nº 30).



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

21.3. 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:

	Consolidado	
	Período findo em	
	30.06.2024	30.06.2023
Lucro básico e diluído por ação (a):		
Lucro (prejuízo) líquido do período	40.362	(34.398)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	2,69	(2,29)

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

21.4. 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.

	Controladora	
	01.01.2024 a	01.01.2023 a
	30.06.2024	31.12.2023
Dividendos pagos antecipadamente	24.389	17.324
Dividendos distribuídos	18.425	5.575
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Dividendos por ação	2,85	1,53

22. Receita líquida

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

	Consolidado				Controladora			
	Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Receita por incorporação imobiliária	484.445	299.446	264.544	160.514	42	352	42	352
Receita por permuta	24.685	10.598	14.132	2.130	-	-	-	(176)
Receita por prestação de serviços	18.962	8.509	10.252	3.437	18.962	8.509	10.252	3.437
Receita por atualização monetária	2.104	1.292	1.518	794	-	-	-	-
Receita bruta total	530.196	319.845	290.446	166.875	19.004	8.861	10.294	3.613
Impostos sobre vendas	(11.580)	(7.078)	(6.585)	(3.708)	(1.237)	(1.131)	(766)	(499)
Distratos	(6.469)	(23.583)	(2.027)	(8.070)	(2)	-	(1)	-
Provisão para distratos	(167)	-	55	-	-	-	-	-
Ajuste a valor presente	(803)	2.793	(627)	607	-	-	-	-
Receita líquida	511.177	291.977	281.262	155.704	17.765	7.730	9.527	3.114

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 6,81% a.a. (2023: 6,81% a.a.), sendo uma taxa de mercado para títulos de dívida semelhantes.

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

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.

22.1. 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	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:				
a. Receita de vendas contratadas	1.916.501	1.677.620	-	176
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	1.425.264	1.277.600	-	176
<i>Receita de Vendas apropriadas</i>	1.429.706	1.301.183	-	176
<i>Distratos - receitas estornadas</i>	(4.442)	(23.583)	-	-
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	491.237	400.020	-	-
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:				
a. Custo orçado das unidades (*)	(1.220.510)	(1.185.950)	-	(3.876)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(931.400)	(936.531)	-	(3.876)
<i>Custos de construção incorridos</i>	(919.323)	(932.306)	-	(3.876)
<i>Encargos financeiros apropriados</i>	(14.742)	(21.512)	-	-
<i>Distratos - custo de construção</i>	2.623	16.897	-	-
<i>Distratos - encargos financeiros</i>	42	390	-	-
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(289.110)	(249.419)	-	-
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	202.127	150.601	-	-

(*) 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

23. 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			
	Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Custos de terrenos, construção e manutenção	(203.653)	(125.818)	(111.683)	(58.496)	(1.693)	8.456	(723)	6.471
Consultorias e serviços	(100.524)	(57.198)	(52.647)	(32.903)	(9.484)	(8.039)	(5.209)	(4.219)
Salários, encargos e benefícios	(55.978)	(37.326)	(28.250)	(19.496)	(25.956)	(17.821)	(13.206)	(9.432)
Comissões, marketing e publicidade	(26.330)	(20.799)	(14.179)	(9.712)	(756)	(4.642)	(431)	(1.826)
Aluguel	(16.342)	(11.512)	(7.874)	(6.069)	(189)	(3.847)	318	(605)
Utilidades (água, energia e outros)	(9.391)	(11.597)	(5.826)	(6.038)	(3.565)	(1.013)	(2.056)	(2.690)
Encargos financeiros	(7.671)	(5.116)	(4.195)	(1.719)	-	-	-	-
Despesas tributárias	(1.250)	(1.383)	(695)	(663)	(282)	(192)	(213)	(77)
Depreciação e amortização	(3.297)	(2.649)	(1.206)	(1.403)	(2.391)	(2.401)	(418)	(1.262)
ITBI Registro e taxas	(8.480)	(7.136)	(3.494)	-	(51)	-	(57)	-
Outras	(8.936)	(5.411)	(5.705)	(6.301)	(1.183)	(2.218)	(1.347)	(1.527)
Total de custos e despesas	(441.852)	(285.945)	(235.754)	(142.800)	(45.550)	(31.717)	(23.342)	(15.167)
Classificados como:								
Custo dos imóveis vendidos	(355.452)	(226.833)	(189.909)	(113.977)	(11.551)	(4.708)	(5.998)	(832)
Despesas gerais e administrativas	(33.069)	(21.367)	(17.344)	(10.605)	(28.971)	(18.801)	(14.809)	(10.005)
Despesas comerciais	(53.331)	(37.745)	(28.501)	(18.218)	(5.028)	(8.208)	(2.535)	(4.330)
Total de custos e despesas	(441.852)	(285.945)	(235.754)	(142.800)	(45.550)	(31.717)	(23.342)	(15.167)

24. Resultado financeiro

	Consolidado				Controladora			
	Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Despesas financeiras								
Juros e encargos sobre debêntures	(8.241)	(14.358)	(4.263)	(6.483)	(8.241)	(14.358)	(4.263)	(8.206)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.933)	(9.879)	(2.128)	(6.974)	(4.384)	(6.250)	(1.736)	(3.345)
Perdas financeiras	(3.615)	-	(1.114)	-	(3.601)	-	(1.100)	-
Juros pagos a fornecedores	(411)	(311)	(226)	(182)	(88)	(99)	(58)	(49)
Despesas bancárias	(538)	(934)	(291)	(226)	(132)	(835)	(77)	(81)
Outras despesas financeiras	(2.915)	(9.277)	(768)	(9.121)	(2.881)	(9.273)	(754)	(9.119)
Total de despesas financeiras	(20.653)	(34.759)	(8.790)	(22.986)	(19.327)	(30.815)	(7.988)	(20.800)
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	13.430	13.859	6.359	6.931	10.958	12.175	4.952	6.007
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	4.796	3.969	2.548	1.542	727	1.217	381	181
Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	410	-	385	-	410	-	385
Outras receitas financeiras	421	1.234	313	842	189	315	93	205
Total de receitas financeiras	18.647	19.472	9.220	9.700	11.874	14.117	5.426	6.778
Total de receitas e despesas financeiras	(2.006)	(15.287)	430	(13.286)	(7.453)	(16.698)	(2.562)	(14.022)

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\$7.671 em 30 de junho de 2024, para o consolidado (R\$5.116 em 2023). Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita. (Veja Nota explicativa 23).

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

25. Imposto de renda e contribuição social

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 30 de junho 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			
	Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	50.185	(25.950)	38.312	(9.368)	40.380	(34.394)	32.533	(12.811)
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(17.063)	8.823	(13.026)	3.185	(13.729)	11.694	(11.061)	4.356
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:								
Equivalência patrimonial	-	-	-	-	(67.366)	(10.427)	(41.675)	(16.760)
Patrimônios de afetação(*)	(9.648)	(5.500)	(5.313)	(2.936)	-	-	-	(7)
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	26.711	(3.323)	18.339	(3.185)	81.095	(1.267)	52.736	12.404
Outras (adições) exclusões permanentes	(10.211)	(6.250)	(5.782)	(293)	(18)	(4)	(3)	3
Despesa no resultado	(10.211)	(6.250)	(5.782)	(3.229)	(18)	(4)	(3)	(4)
Corrente	(10.211)	(6.250)	(5.782)	(3.229)	(18)	(4)	(3)	(4)
Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
	(10.211)	(6.250)	(5.782)	(3.229)	(18)	(4)	(3)	(4)
Alíquota efetiva	20,3%	24,1%	15,1%	34,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Saldo passivo:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Imposto de renda (IRPJ)	323	37	12	-
Contribuição social (CSLL)	138	14	4	-
Imposto de renda e contribuição social passivos	461	51	16	-

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\$260.288 (prejuízo fiscal para o imposto de renda) e R\$264.398 (base negativa para a contribuição social).

26. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

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

	Consolidado				Controladora			
	Período findo em		Trimestre findo em		Período findo em		Trimestre findo em	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Receita com Venda de Imobilizado	-	2.625	-	2.625	-	2.625	-	2.625
Despesas com Pesquisa de Projetos	(6.668)	(8.913)	(3.572)	(2.988)	(6.668)	(8.913)	(3.572)	(8.815)
Despesas com manutenção de obras (a)	(4.677)	(5.597)	(2.499)	(4.427)	(2.391)	(4.440)	(1.144)	(4.440)
Despesas de provisão com contingências	(547)	(545)	(315)	(168)	(256)	(76)	(210)	(76)
Baixas de imobilizado	-	(97)	-	(96)	-	-	-	-
Outras (despesas) e receitas	(134)	2.989	129	(232)	17.482	7.844	11.878	7.844
Outras despesas	(12.026)	(9.538)	(6.257)	(5.286)	8.167	(2.960)	6.952	(2.862)

(a) Os valores referem-se, substancialmente, a provisão para manutenção do contrato de prestação de serviço estabelecido no município de São Paulo.

27. 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 pelo Diretor 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 possui, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

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

28. Gerenciamento do capital, de riscos e instrumentos financeiros

28.1. 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 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	30.06.2024		31.12.2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	580.099	580.099	447.200	447.200
- Clientes por incorporação de imóveis	279.706	279.706	233.412	233.412
- Caixa e bancos	199.460	199.460	112.527	112.527
- Outros créditos a receber	100.933	100.933	101.261	101.261
Valor justo por meio do resultado - VJR	234.501	234.501	323.801	323.801
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	105.599	105.599	219.716	219.716
- Títulos e valores e mobiliários (a)	128.902	128.902	104.085	104.085
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	573.704	573.704	582.581	582.581
- Empréstimos (a)	456.511	456.511	488.386	488.386
- Arrendamentos (b)	3.442	3.442	529	529
- Fornecedores (a)	61.734	61.734	32.131	32.131
- Imóveis a pagar (a)	52.017	52.017	61.535	61.535

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 1 de hierarquia.

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

Controladora	30.06.2024		31.12.2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:				
Custo amortizado	128.594	128.594	117.886	117.886
- Clientes por incorporação de imóveis	64.873	64.873	59.119	59.119
- Caixa e bancos	7.359	7.359	2.405	2.405
- Outros créditos a receber	56.362	56.362	56.362	56.362
Valor justo por meio do resultado - VJR	161.070	161.070	273.955	273.955
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)	32.168	32.168	169.870	169.870
- Títulos e valores e mobiliários (a)	128.902	128.902	104.085	104.085
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	490.480	490.480	543.005	543.005
- Empréstimos (a)	215.517	215.517	314.370	314.370
- Arrendamentos (b)	2.604	2.604	243	243
- Débitos com controladas (a)	265.800	265.800	227.335	227.335
- Fornecedores (a)	6.559	6.559	1.057	1.057

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 1 de hierarquia.

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

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

28.2. Gerenciamento dos riscos financeiros

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

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

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. Cientes 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 7.7 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.
- 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.

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

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.

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.

30.06.2024		Consolidado			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	456.511	-	351.211	-	105.300
Fornecedores	61.734	61.734	-	-	-
Imóveis a pagar	52.017	8.128	40.638	3.251	-
Arrendamentos	3.442	221	1.103	2.119	-

30.06.2024		Controladora			
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	215.517	-	110.217	-	105.300
Fornecedores	6.559	6.559	-	-	-
Arrendamentos	2.604	149	747	1.708	-



Conforme apresentado na nota explicativa nº 12.2, 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 sujeito a riscos do mercado em está situado, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

Análise de sensibilidade

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

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

Parte dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa, Títulos e Valores Mobiliários, Clientes por Incorporação de Imóveis e Empréstimos, Financiamentos 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	105.599	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	-	24.866	7.918
Clientes por incorporação de imóveis	-	45.591	161.416	-	72.699
Total	105.599	45.591	161.416	24.866	80.617

Passivo exposto	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Empréstimos, financiamentos e debêntures	105.300	-	-	-	110.217
Total	105.300	-	-	-	110.217

Portanto, para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2024, 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 2024.



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

Cenário I: Provável

Para o cenário provável, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2024 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Cenário I: Provável	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	105.599	45.591	161.416	24.866	80.617
Passivo Exposto	(105.300)	-	-	-	(110.217)
Ativo (Passivo) Exposto	299	45.591	161.416	24.866	(29.600)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2024	10,39%	2,46%	3,76%	10,50%	4,23%
Taxa anual estimada 2024	10,39%	3,32%	3,61%	10,67%	4,00%
Variação entre taxas para cada cenário	0,00%	0,87%	-0,15%	0,17%	-0,22%
Efeito financeiro estimado	-	395	(236)	42	66

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 2024:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	105.599	45.591	161.416	24.866	80.617
Passivo Exposto	(105.300)	-	-	-	(110.217)
Ativo (Passivo) Exposto	299	45.591	161.416	24.866	(29.600)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2024	10,39%	2,46%	3,76%	10,50%	4,23%
Taxa anual estimada 2024	12,98%	4,15%	4,52%	13,34%	5,01%
Variação entre taxas para cada cenário	2,59%	1,69%	0,76%	2,84%	0,78%
Efeito financeiro estimado	8	772	1.226	706	(232)

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 2024:

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	105.599	45.591	161.416	24.866	80.617
Passivo Exposto	(105.300)	-	-	-	(110.217)
Ativo (Passivo) Exposto	299	45.591	161.416	24.866	(29.600)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2024	10,39%	2,46%	3,76%	10,50%	4,23%
Taxa anual estimada 2024	7,79%	2,49%	2,71%	8,00%	3,00%
Variação entre taxas para cada cenário	-2,60%	0,03%	-1,05%	-2,50%	-1,23%
Efeito financeiro estimado	(8)	15	(1.695)	(622)	363

Efeito financeiro total estimado (1.946)



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

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 2024:

Cenário IV: Pessimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	105.599	45.591	161.416	24.866	80.617
Passivo Exposto	(105.300)	-	-	-	(110.217)
Ativo (Passivo) Exposto	299	45.591	161.416	24.866	(29.600)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2024	10,39%	2,46%	3,76%	10,50%	4,23%
Taxa anual estimada 2024	15,58%	4,98%	5,42%	16,01%	6,01%
Variação entre taxas para cada cenário	5,19%	2,52%	1,66%	5,51%	1,78%
Efeito financeiro estimado	16	1.150	2.679	1.370	(528)

Efeito financeiro total estimado 4.688

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 2024:

Cenário V: Otimista (50%)	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	105.599	45.591	161.416	24.866	80.617
Passivo Exposto	(105.300)	-	-	-	(110.217)
Ativo (Passivo) Exposto	299	45.591	161.416	24.866	(29.600)
Taxa Efetiva no período findo em 30.06.2024	10,39%	2,46%	3,76%	10,50%	4,23%
Taxa anual estimada 2024	5,19%	1,66%	1,81%	5,34%	2,00%
Variação entre taxas para cada cenário	-5,20%	-0,80%	-1,95%	-5,16%	-2,23%
Efeito financeiro estimado	(16)	(363)	(3.148)	(1.283)	659

Efeito financeiro total estimado (4.150)

29. 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, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Controladora	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
- Juros capitalizados	1.376	706	7	6

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

30. Eventos subsequentes

O Conselho de administração nos termos do Art. 30, "xxiv", do Estatuto Social da Companhia aprovou a proposta integralização de capital social do valor de R\$68.000 (sessenta e oito milhões de reais), oriundos da conta de reserva de lucros, elevando o capital social da companhia para R\$83.000. Esse aumento do capital social será feito sem emissão de novas ações, consequentemente aprovou a reforma do Artigo 5º do Estatuto Social; além aprovar a formação de reserva de lucros estatutária, com o valor de R\$ 79.455 (setenta e nove milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

O Conselho de administração aprovou a realização da Emissão das Notas Comerciais, com as seguintes características e condições, as quais serão detalhadas no Termo de Emissão:

Número da Emissão: A Emissão constituirá a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Companhia.

Número de Séries: A Emissão será realizada em duas séries, sendo uma série sênior composta por 100.000 (cem mil) Notas Comerciais ("Série Sênior") e uma série subordinada composta por 100.000 (cem mil) Notas Comerciais ("Série Subordinada").

Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, equivalentes a R\$ 100.000 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo").

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados por meio das Notas Comerciais serão utilizados integral e exclusivamente pela Emissora nos imóveis a serem informados no Termo de Emissão ("Empreendimentos Lastro"), para pagamento de despesas futuras, de natureza imobiliária atinentes à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Lastro, conforme cronograma indicativo a ser previsto no Termo de Emissão ("Destinação de Recursos").

Vinculação aos CRI: Após a subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais, na Data de Emissão, será de R\$1 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de 60 meses a contar da Data de Emissão, vencendo na data a ser definida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e de resgate antecipado total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.



BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS PARA OS PERÍODOS DE TRÊS E SEIS MESES
FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023**

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



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