

PRÉVIA

OPERACIONAL

4T23

Belo Horizonte, 17 de janeiro de 2024 – A BRZ Empreendimentos e Construções S.A. comunica a prévia de seus resultados operacionais do 4º trimestre de 2023 (4T23), em comparação com o trimestre anterior (3T23) e mesmo período de 2022 (4T22).

Os dados divulgados nesta prévia são preliminares e estão sujeitos à revisão e eventual alteração por parte da Companhia e dos auditores independentes. Os relatórios financeiros completos serão divulgados posteriormente.

PRINCIPAIS INDICADORES

Laçamentos	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Laçamentos (em R\$ milhões)	130	566	277	-77,0%	▼	-53,0%	▼	1.179	632	86,7%	▲
Laçamentos (em unidades)	500	1.904	1.286	-73,7%	▼	-61,1%	▼	4.908	2.778	76,7%	▲
Vendas (em R\$ milhões)	282	267	279	5,6%	▲	1,1%	▲	1.019	936	8,8%	▲
Vendas (em unidades)	1.200	1.406	1.432	-14,7%	▼	-16,2%	▼	4.716	4.859	-2,9%	▼
VSO - vendas líquidas	47,3%	43,3%	35,9%	3,9 p.p.	▲	11,4 p.p.	▲	63,0%	65,3%	-2,3 p.p.	▼
Geração de Caixa Operacional	26	26	43	2,1%	▲	-38,6%	▼	104	37	183,6%	▲
Dívida Líquida	52	47	84	11,0%	▲	-37,8%	▼	52	84	-37,8%	▼
Dívida Líquida/PL	0,22	0,21	0,36	5,8%	▲	-38,1%	▼	0,22	0,36	-38,1%	▼

PERFORMANCE OPERACIONAL

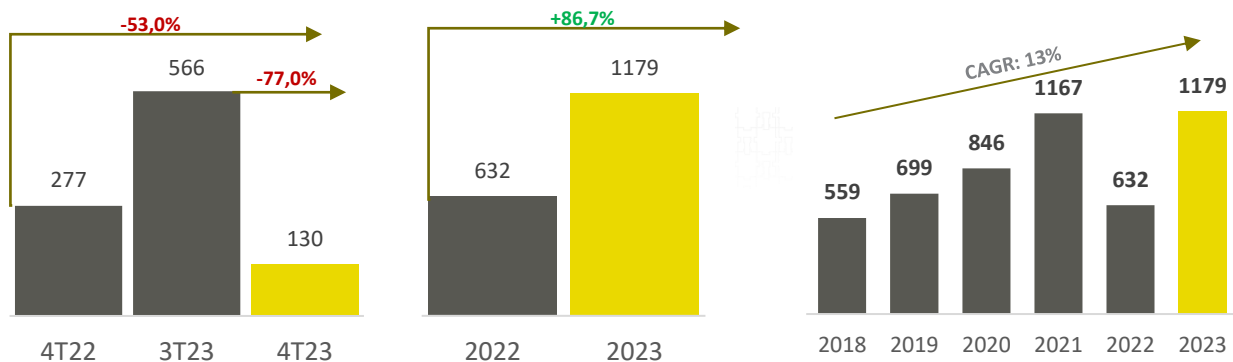
Laçamentos

Laçamentos	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
VGV (em R\$ milhões)	130	566	277	-77,0%	▼	-53,0%	▼	1.179	632	86,7%	▲
Número de Unidades	500	1.904	1.286	-73,7%	▼	-61,1%	▼	4.908	2.778	76,7%	▲
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	259	297	187	-12,7%	▼	38,6%	▲	240	221	8,5%	▲
Número de Empreendimentos	2	6	4	-66,7%	▼	-50,0%	▼	17	8	112,5%	▲

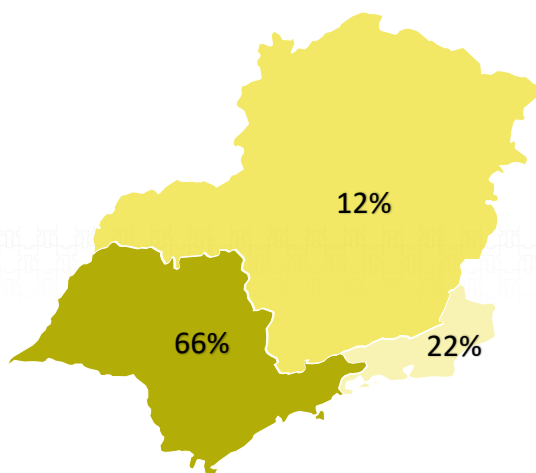
No comparativo trimestral, os lançamentos do 4T23 representam uma redução de 77% quando comparados ao 3T23 e 53% quando comparados ao 4T22.

Em 2023 foram lançados 17 (dezessete) empreendimentos, chegando à marca histórica de R\$1.179 milhões lançados no ano, representados por 4.908 unidades, montante 86,7% superior ao ano de 2022.

O volume de lançamentos segue fortalecido, confirmando a evolução do crescimento operacional da Companhia ao longo dos últimos anos.



O Estado de São Paulo é onde concentra o maior número de lançamentos da Companhia. Dos lançamentos realizados em 2023, 66% foram no referido Estado, conforme distribuição geográfica dos lançamentos abaixo:



O preço médio dos lançamentos foi de R\$259 mil por unidade, representando um incremento de 38,6% quando comparado ao 4T22. No comparativo anual, o preço médio por unidade demonstrou 8,5% de aumento em relação a 2022.

Vendas contratadas

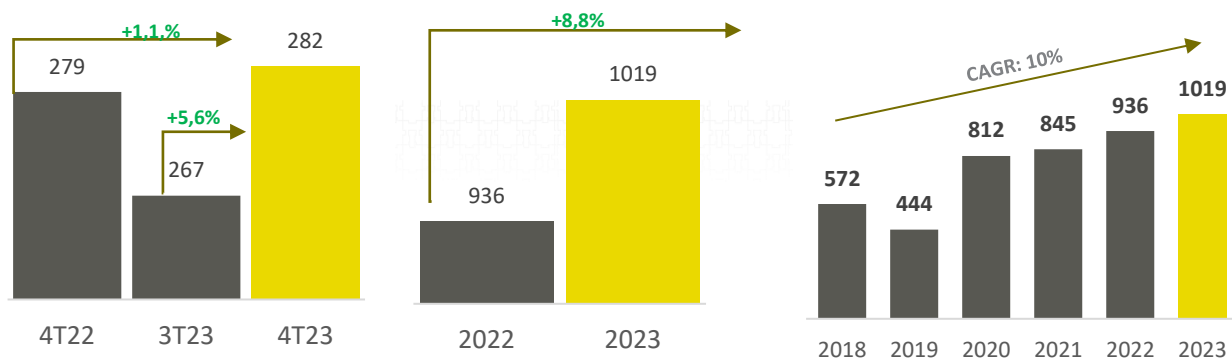
Vendas	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas brutas (R\$ milhões)	297	299	303	-0,7% ▼	-2,0% ▼	1.094	997	9,7% ▲
Distratos (R\$ milhões)	15	32	24	-53,1% ▼	-37,5% ▼	75	61	23,0% ▲
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	282	267	279	5,6% ▲	1,1% ▲	1.019	936	8,8% ▲
Distratos / Venda (% R\$ milhões)	5,1%	10,7%	7,9%	-5,6 p.p. ▼	-2,8 p.p. ▼	6,9%	6,1%	0,8 p.p. ▲
Vendas brutas (unidades)	1.273	1.546	1.432	-17,7% ▼	-11,1% ▼	5.083	4.859	4,6% ▲
Distratos (unidades)	73	140	126	-47,9% ▼	-42,1% ▼	367	444	-17,3% ▼
Distratos / Venda (% unidades)	5,7%	9,0%	8,8%	-3,3 p.p. ▼	-3,1 p.p. ▼	7,2%	9,1%	-1,9 p.p. ▼
Vendas líquidas (Unidades)	1.200	1.406	1.432	-14,7% ▼	-16,2% ▼	4.716	4.859	-2,9% ▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	235	190	195	23,7% ▲	20,6% ▲	216	192	12,3% ▲
VSO - vendas brutas	50,1%	47,7%	35,9%	2,4 p.p. ▲	14,2 p.p. ▲	66,2%	71,2%	-5,0 p.p. ▼
VSO - vendas líquidas	47,3%	43,3%	35,9%	4,0 p.p. ▲	11,4 p.p. ▲	63,0%	65,3%	-2,3 p.p. ▼

Vendas líquidas

No 4T23 registramos R\$282 milhões de vendas líquidas contratadas, representando um aumento de 5,6% quando comparado ao 3T23, e de 1,1% quando comparado com o 4T22.

No ano de 2023, atingimos a marca de R\$1.019 milhões de vendas líquidas contratadas, estabelecendo um novo recorde de vendas líquidas contratadas em um ano. Esta marca representou um aumento de 8,8% em relação ao ano de 2022.

Assim como os lançamentos, as vendas líquidas contratadas, demonstram crescimento nos últimos anos.

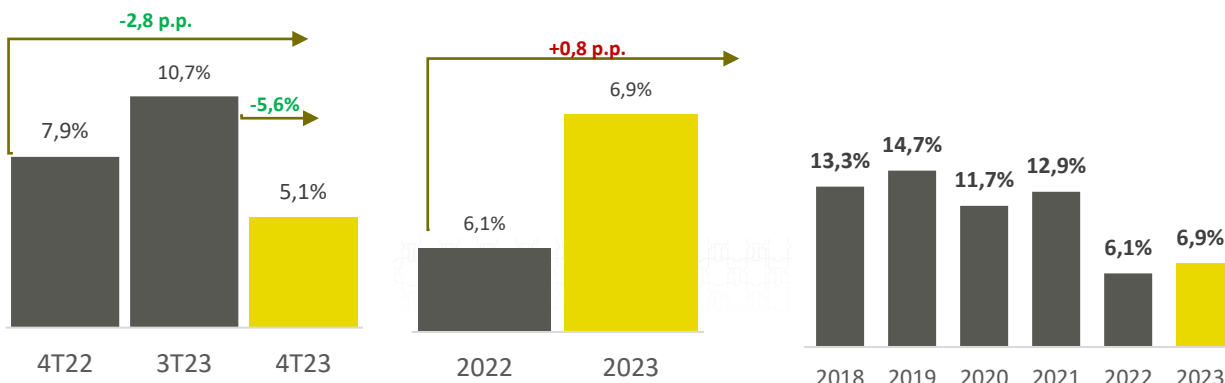


Distratos (%)

No 4T23, o percentual de distratos sobre vendas, atingiu 5,1%, apresentando uma redução de 5,6 p.p. quando comparado ao 3T23, e de 2,8 p.p. quando comparado ao 4T22.

No ano de 2023, atingimos o percentual de 6,9% de distratos, um aumento de 0,8 p.p. quando comparado ao ano de 2022.

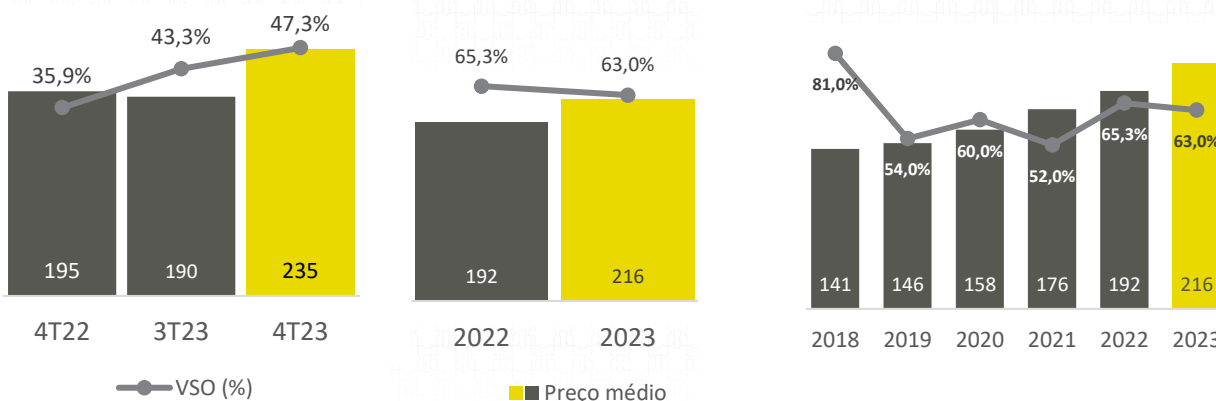
Na série histórica, o percentual de distratos de 2023 ficou muito próximo do menor já registrado, 6,1%, no ano de 2022.



VSO e Preço médio

No 4T23, o percentual da VSO líquida atingiu 47,3%, apresentando um aumento de 4,0 p.p. quando comparado ao 3T23, e de 11,4 p.p. quando comparado ao 4T22. No ano de 2023, atingimos a VSO de 63,0%, uma leve redução de 2,3 p.p. quando comparado ao ano de 2022. Historicamente, a VSO tem se mantido estável, sendo 2018 o ano da série com maior nível de velocidade de vendas.

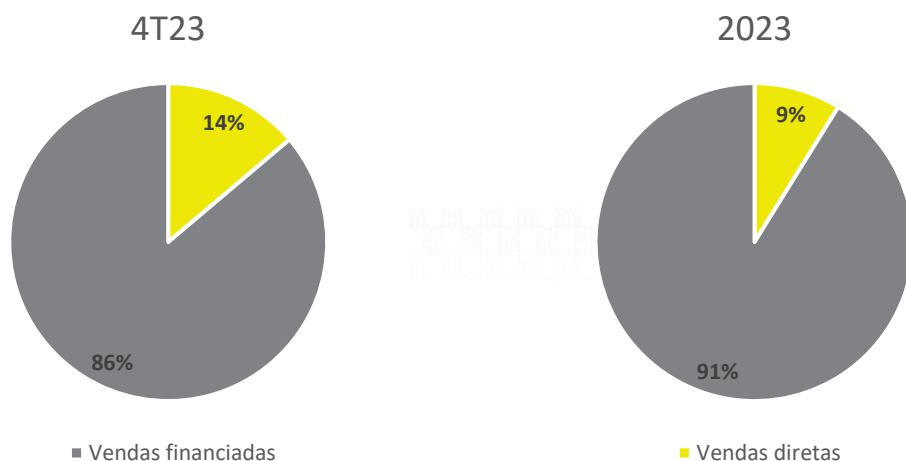
Em relação ao preço médio unitário, a Companhia atingiu R\$235 mil de preço médio unitário no 4T23, valor 23,7% maior que o preço médio unitário do 3T23, e 20,6% que em 4T22. Em 2023, o preço médio foi de R\$216 mil, volume 12,3% maior que aquele praticado em 2022. O preço médio, historicamente, tem apresentado aumento gradativo, com a curva se mostrando mais crescente após o período de pandemia.



Vendas diretas

A seguir, demonstramos um *breakdown* das vendas diretas realizadas pela Companhia e vendas financiadas junto a instituições financeiras.

No 4T23, as vendas diretas, em VGV representaram 13,8% das vendas totais, 4,1 p.p. superior ao último trimestre e 10,2 p.p. superior ao 4T22.



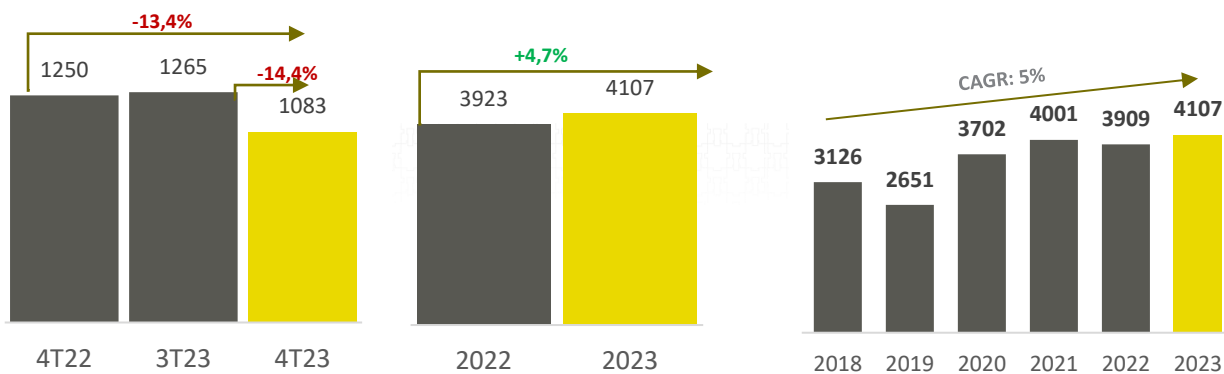
Repasses

Repasses	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
GVV (R\$ milhões)	249	209	243	19,1% ▲	2,4% ▲	826	759	8,9% ▲
Contratos	1.083	1.265	1.250	-14,4% ▼	-13,4% ▼	4.107	3.923	4,7% ▲

No 4T23, o volume de repasses, em VGV, foi de R\$249 milhões, apresentando aumento de 19,1% quando comparado com o 3T23, e de 2,4% quando comparado ao 4T22. No comparativo anual, o VGV repassado foi 8,9% maior que o ano de 2022.

Contratos repassados

O volume de contratos repassados no 4T23 apresentou queda de 14,4% quando comparado com o 3T23, e de 13,4% quando comparado ao 4T22. No comparativo anual, o volume de contratos repassados foi 4,7% maior que o ano anterior. Historicamente, o volume de contratos repassados apresenta crescimento, assim como as vendas contratadas. No entanto, mais discreto, dado o aumento do volume de vendas diretas realizadas pela BRZ.



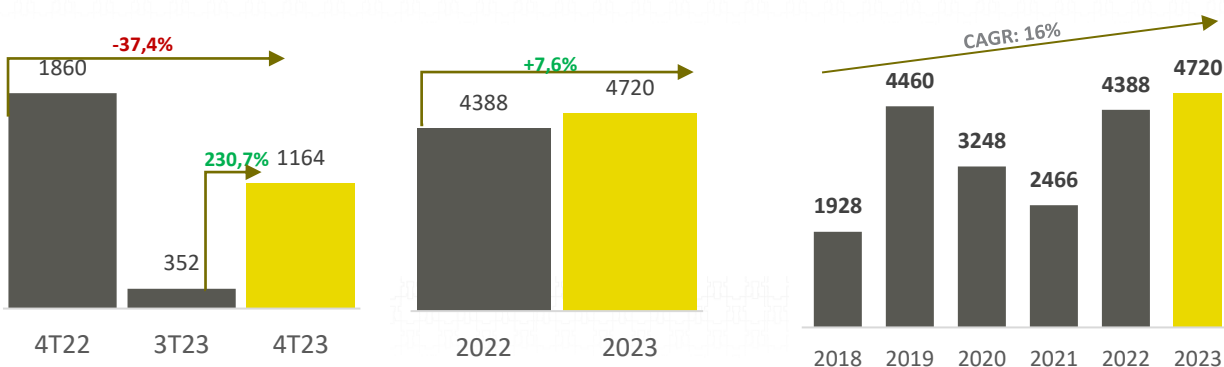
Empreendimentos entregues

Produção	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
VGV entregue	264	55	164	377,1% ▲	61,4% ▲	930	621	49,8% ▲
Unidades entregues	1.164	352	1.860	230,7% ▲	-37,4% ▼	4.720	4.388	7,6% ▲

A Companhia realizou a entrega de R\$264 milhões em VGV, correspondente a 1.164 unidades, no 4T23, o que representou um aumento de 377,1% (230,7%, se comparado o número de unidades), em relação ao 3T23, e um aumento de 61,4% (redução de 37,4%, se comparado o número de unidades) em relação ao 4T22.

No ano de 2023, o VGV entregue soma R\$930 milhões, que se traduzem em 4.720 unidades, atingindo um novo recorde de unidades e VGV entregues num único ano. O VGV entregue foi 49,8% maior que em 2022, enquanto em unidades, o percentual foi 7,6% maior.

Historicamente, as entregas apresentam um crescimento médio de 16% ao ano nos últimos 6 (seis) anos, mantendo-se em linha com os lançamentos.

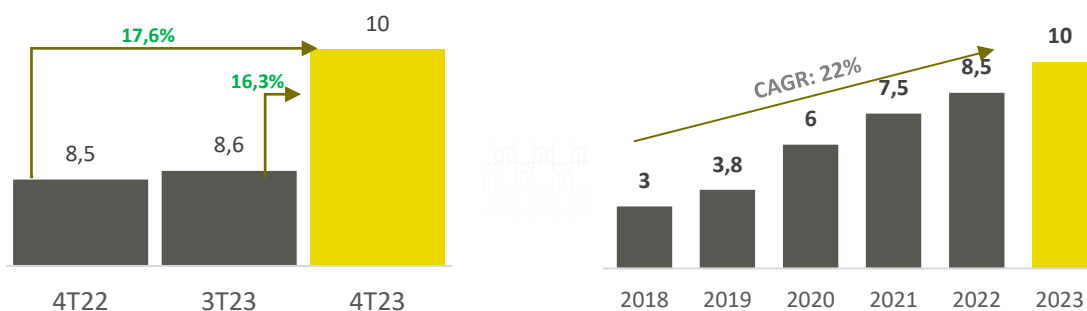


Landbank

Landbank	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Landbank (em R\$ bilhões)	10,0	8,6	8,5	16,3%	▲	17,6%	▲	10,0	8,5	17,6%	▲
Número de Unidades	42.741	39.561	45.145	8,0%	▲	-5,3%	▼	42.741	45.145	-5,3%	▼
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	234	217	188	7,8%	▲	24,3%	▲	234	188	24,3%	▲

A Companhia segue fortalecendo sua posição de Landbank, que encerrou o ano de 2023 (4T23) em R\$10,0 bilhões, posição 16,3% superior à apresentada no 3T23, e 17,6% acima da posição de 2022 (4T22).

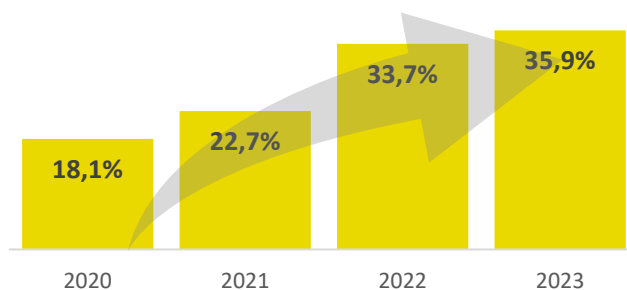
Historicamente, a Companhia tem apresentado um banco de terrenos cada vez mais robusto, a fim de suportar seu crescimento operacional.



Margem bruta por ano de lançamento

A margem bruta da Companhia vem apresentando melhora, quando comparada às margens auferidas no exercício anterior, em razão dos novos empreendimentos lançados pela Companhia em 2023, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

Margem Bruta por ano de lançamento

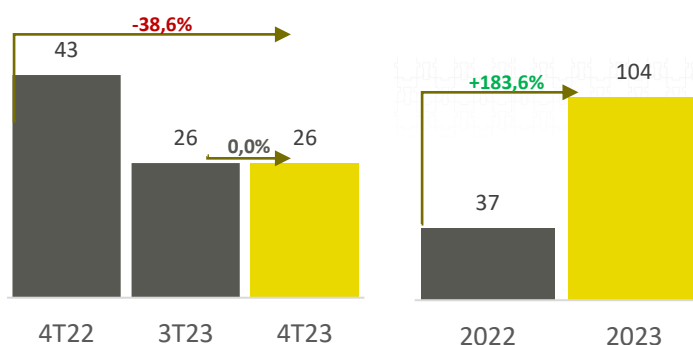


Caixa

(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Caixa e equivalentes de caixa	332	238	164	39,7%	▲	103,0%	▲	332	164	103,0%	▲
Títulos e valores mobiliários	104	174	247	-40,1%	▼	-57,8%	▼	104	247	-57,8%	▼
Caixa bruto	436	412	410	6,0%	▲	6,3%	▲	436	410	6,3%	▲
Fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais	26	26	43	0,0%	•	-38,6%	▼	104	37	183,6%	▲

Ao final do 4T23, a Companhia apresentava, em caixa, o saldo de R\$436 milhões, montante 6,0% superior ao registrado no 3T23 e 6,3% superior ao saldo de 2022.

Já o fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais, por sua vez, apresentou-se estável entre o 4T23 e o 3T23, e apresentou redução de 38,6% em comparação com o 4T22. No comparativo anual, a geração de caixa operacional apresentou aumento de 183,6%, atingindo a marca de R\$104 milhões no ano de 2023.

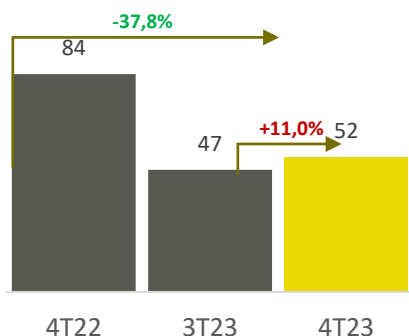
Fluxo de caixa proveniente das atividades operacionais:

Endividamento

(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Endividamento bruto	488	458	494	6,5%	▲	-1,2%	▼	488	494	-1,2%	▼
Caixa bruto	436	412	410	6,0%	▲	6,3%	▲	436	410	6,3%	▲
Dívida líquida	52	47	84	11,0%	▲	-37,8%	▼	52	84	-37,8%	▼

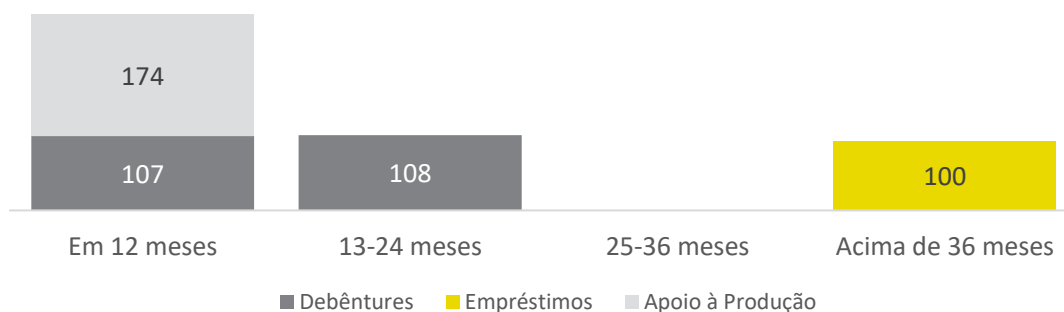
O endividamento apresentou, ao final de 2023, o saldo de R\$488 milhões, demonstrando uma redução de 1,2% em relação ao ano de 2022. Já a dívida líquida, em 2023, reduziu 37,8% quando comparado a 2022.

Dívida Líquida:



Cronograma de amortização

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

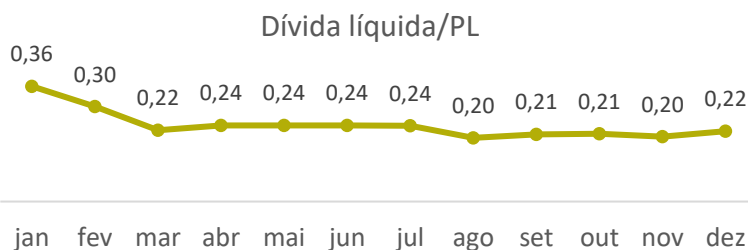


¹No mês de janeiro de 2024, foi pago o montante de R\$107 milhões referente à primeira parcela das debêntures.

Indicadores de endividamento

Indicadores	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Dívida líquida (R\$ Milhões)	52	47	84	11,0% ▲	-37,8% ▼	52	84	-37,8% ▼
Patrimônio Líquido (PL) (R\$ milhões)	234	222	232	5,8% ▲	1,2% ▲	234	232	1,2% ▲
Dívida líquida / PL	0,22	0,21	0,36	4,9% ▲	-38,6% ▼	0,22	0,36	-38,6% ▼

A dívida líquida/PL foi de 0,22 em 2023, representando uma melhora de 38,1% em relação ao ano de 2022. Abaixo, o comportamento da Dívida líquida/PL ao longo de 2023.



GLOSSÁRIO

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

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.

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

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas – 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.