

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T23

DESTAQUES



Recorde de VGV lançado em 2023: **R\$1.179MM**



Recorde de vendas contratadas em 2023: **R\$1.019MM**



4.720 unidades entregues



Geração de caixa operacional em 2023: **R\$104MM**



Margem bruta ajustada no 4T23: **30,4%**



Margem bruta a apropriar: **39,6%**

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
PRINCIPAIS INDICADORES.....	6
PERFORMANCE OPERACIONAL	6
Lançamentos.....	6
Vendas contratadas	8
Repasses	10
Empreendimentos entregues	10
Landbank	11
PERFORMANCE FINANCEIRA.....	12
Receita líquida	13
Margem Bruta.....	13
Resultado a apropriar de vendas contratadas	14
Despesas Comerciais.....	15
Despesas Gerais e Administrativas.....	15
Resultado financeiro	16
EBITDA Ajustado	17
Lucro líquido	17
Caixa	18
Endividamento.....	18
Carteira de Recebíveis.....	20
RELACIONAMENTO COM AUDITORIA INDEPENDENTE.....	21
GLOSSÁRIO	22

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2023, a trajetória da BRZ Empreendimentos e Construções S.A foi notável. O ano foi caracterizado por desempenhos operacionais expressivos, estabelecendo novos patamares para a Companhia em termos de lançamentos em VGV, vendas contratadas, repasses e entregas. Ressaltando a geração de caixa operacional, com foco na sua preservação e sustentabilidade.

Ao longo do segundo semestre de 2023, à medida que as obras lançadas nos períodos mais críticos da pandemia foram sendo entregues e sua representatividade no resultado foi diluída, retomamos às margens brutas observadas antes do período pandêmico. A safra nova de empreendimentos mostra robustez e uma resiliência na condução para um novo período vigoroso e sustentável.

Quanto ao nosso direcionamento estratégico para fins de dispersão geográfica, os empreendimentos lançados no Estado de São Paulo foram de 66%, enquanto no Rio de Janeiro e Minas gerais representaram 22% e 12%, respectivamente.

Ainda em 2023 realizamos o processo de registro de Companhia de capital aberto na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) assim como a listagem na B3, no segmento do novo mercado. Também reforçamos o Conselho de Administração com a chegada de membros independentes reconhecidos no mercado, perfazendo um percentual ainda maior que o mínimo requerido pelas normas aplicáveis, além da instauração do Comitê de Auditoria. Esses fatores reforçam a preocupação da empresa no fortalecimento da Governança Corporativa, com o objetivo de melhora da transparência das informações financeiras e operacionais da BRZ.

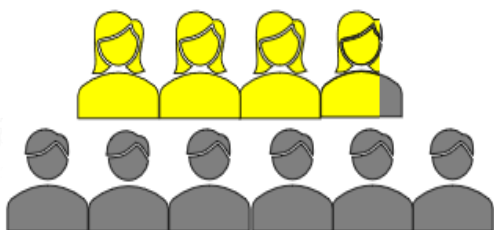
Prosseguimos como mantenedor do Instituto Dona Neném, que visa fomentar o desenvolvimento integral das comunidades, por meio de patrocínio ou incentivo de projetos sociais, culturais e educacionais. A instituição está presente nas regiões que amparam as obras da Companhia e em demais localidades estrategicamente escolhidas por seus sócios e associados, visando gerar benefícios sociais, trabalhando e incentivando o desenvolvimento sustentável agregado a infraestrutura advinda dos empreendimentos. Seguimos impactando de forma relevante a vida de pessoas, de uma maneira que muito nos orgulha.



Neste mesmo ano, a Companhia adotou novas práticas e inovações sustentáveis. Foi implementada a plataforma de gerenciamento de resíduos nos canteiros de obra “Net Resíduos”, atendendo as exigências legais e controle da documentação, facilitando a análise dos dados. Importante ponto a destacar, atualmente 30% dos empreendimentos da BRZ possuem a Certificação Selo Casa Azul + que é uma certificação da Caixa Econômica Federal que lista as construtoras mais envolvida em



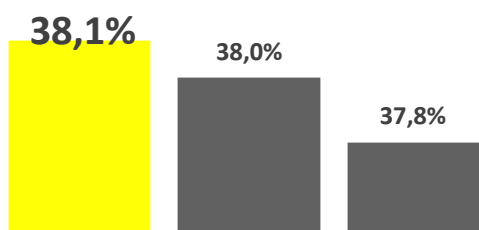
projetos ESG na consecução de seus empreendimentos.



Referente às políticas de inclusão e diversidade, a BRZ conta com 38,0% de mulheres no quadro total de funcionários, índice que se traduz na análise de lideranças da organização, onde apresenta o aumento para 38,1%.

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

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



SUMÁRIO

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

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

Em relação às perspectivas da Administração para o ano vindouro, o orçamento de 2024 para o programa Minha Casa Minha Vida é o maior já aprovado pelo Fundo, e estamos atentos ao FGTS Futuro, o RET1 e à ampliação das faixas de renda, que deverão proporcionar maior poder de compra de nossos clientes.

Portanto, o ano de 2024 se mostra rico em oportunidades de negócio e o nosso objetivo é manter o crescimento, sustentando a excelência tanto em nossos produtos quanto em indicadores operacionais e financeiros.

Encerro expressando minha gratidão a todos que nos apoiam, que contribuíram e continuarão a colaborar conosco na construção dessa história de sucesso.

Eduarda Tolentino – CEO

SUMÁRIO

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

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.	▼
Receita Líquida	250	211	216	18,1%	▲	15,8%	▲	753	869	-13,3%	▼
Lucro Bruto	71	68	42	5,1%	▲	68,8%	▲	205	205	-0,4%	▼
Margem Bruta	28,6%	32,1%	19,6%	-3,5 p.p.	▼	9,0 p.p.	▲	27,2%	23,6%	3,5 p.p.	▲
Lucro Bruto Ajustado	76	70	54	8,2%	▲	41,2%	▲	216	236	-8,4%	▼
Margem Bruta ajustada	30,4%	33,2%	24,9%	-2,8 p.p.	▼	5,5 p.p.	▲	28,7%	27,2%	1,5 p.p.	▲
Lucro (Prejuízo) Líquido	17	24	(16)	-30,2%	▼	-208,2%	▼	9	25	-66,0%	▼
Margem Líquida	6,7%	11,4%	-7,2%	-4,7 p.p.	▼	13,9 p.p.	▲	1,1%	2,9%	-1,8 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%	▲

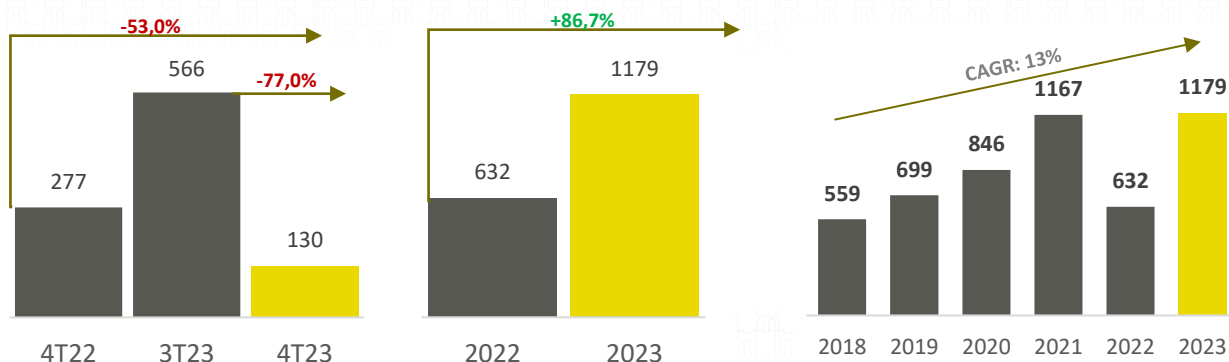
No comparativo trimestral, os lançamentos do 4T23 representam uma redução de 77% quando comparados ao 3T23 e 53% quando comparados ao 4T22.

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.

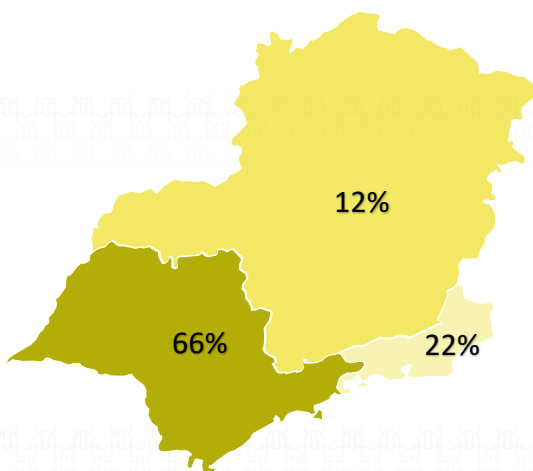
SUMÁRIO

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

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.

SUMÁRIO

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

Vendas contratadas

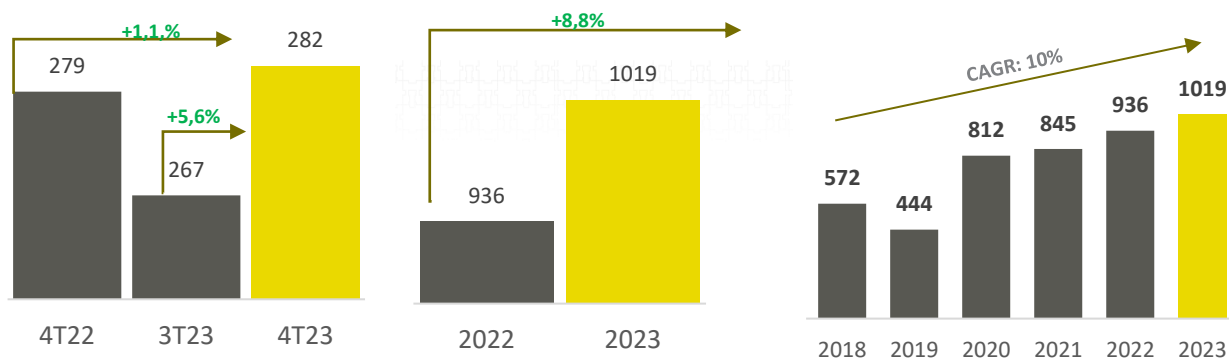
Vendas	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Vendas brutas (R\$ milhões)	297	299	303	-0,7%	-2,0%	1.094	997	9,7%
Distratos (R\$ milhões)	15	32	24	-53,1%	-37,5%	75	61	23,0%
Vendas líquidas (em R\$ milhões)	282	267	279	5,6%	1,1%	1.019	936	8,8%
Distratos / Venda (% R\$ 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.



SUMÁRIO

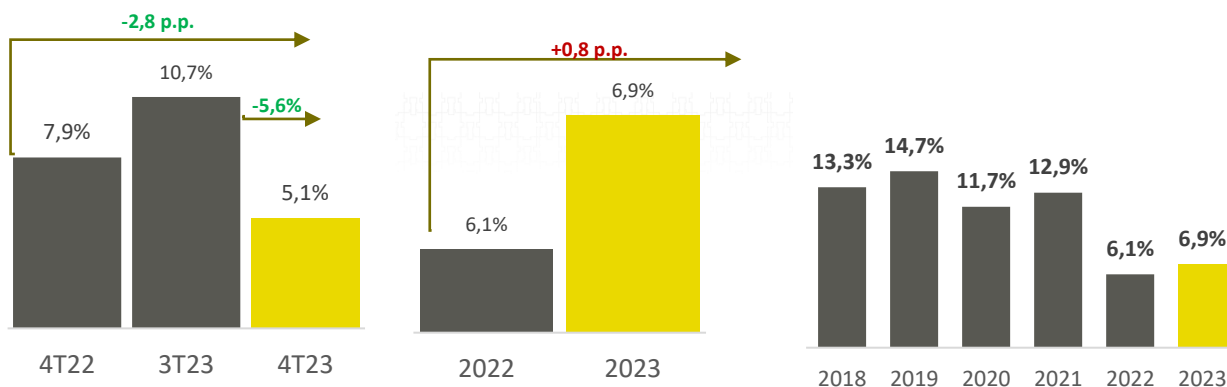
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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 com o 4T22.

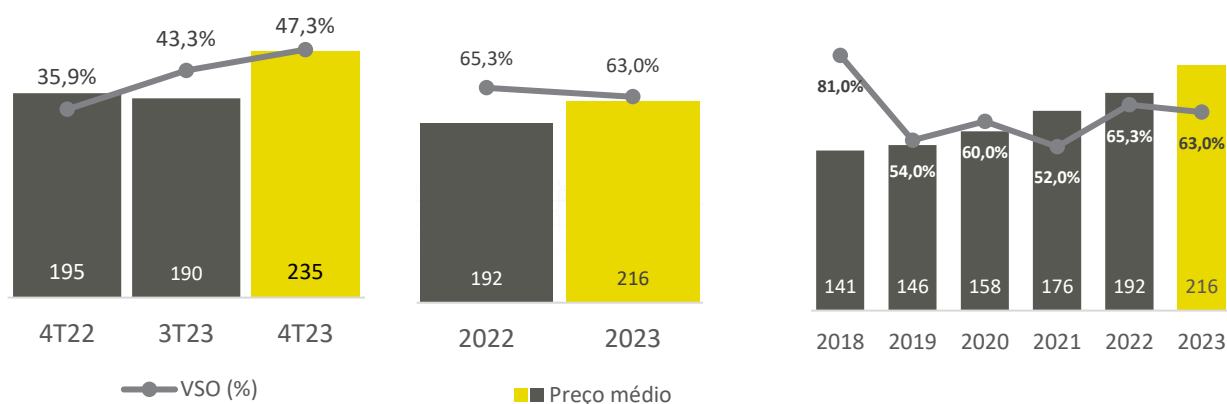
No ano de 2023, atingimos o percentual de 6,9% de distratos, um aumento de 0,8 p.p. quando comparado ao ano de 2022.

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 com o 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.



SUMÁRIO

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

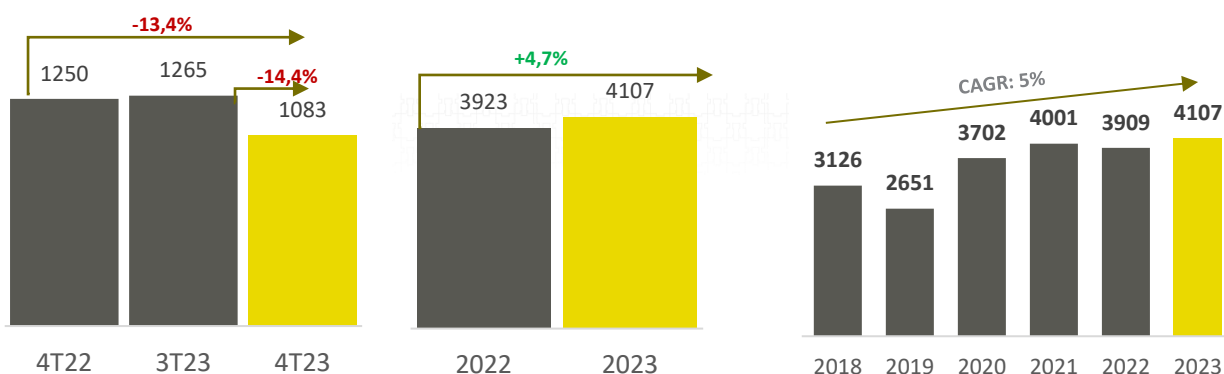
Repasses

Repasses	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
VGV (RS 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%	▲

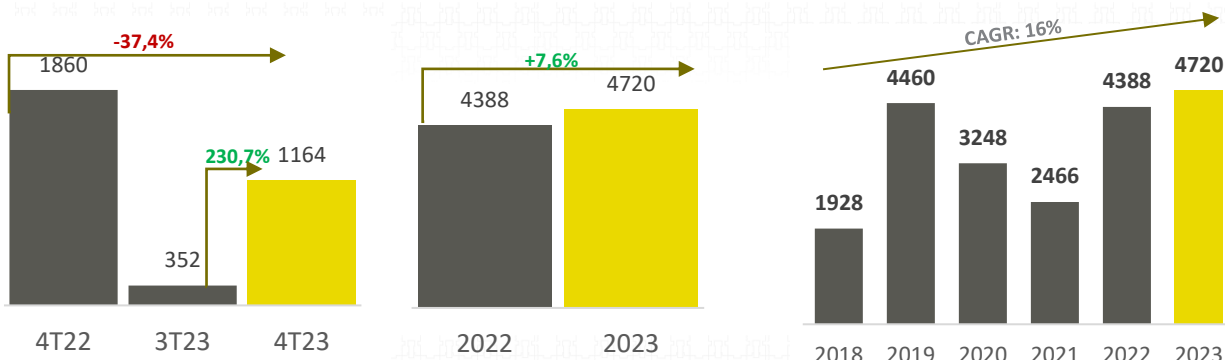
A Companhia realizou a entrega de R\$264 milhões em VGV, correspondente a 1.164 unidades, no 4T23, o que representou um aumento de 377,1% (230,7%, se comparado o número de unidades), em relação ao 3T23, e um aumento de 61,4% (redução de 37,4%, se comparado o número de unidades) em relação ao 4T22.

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.

SUMÁRIO

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

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

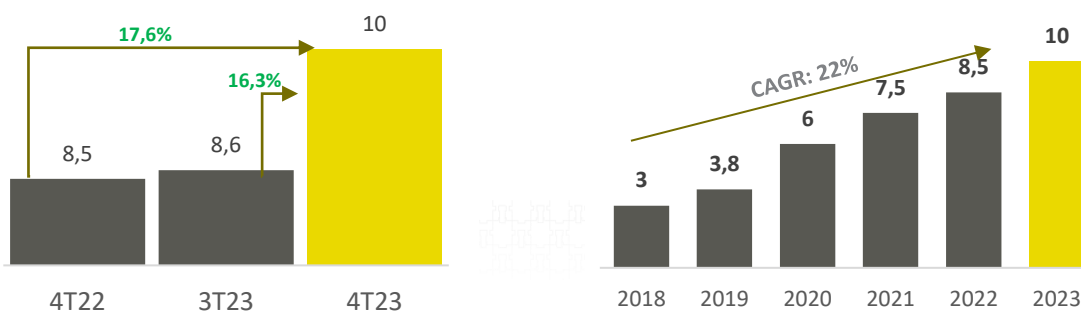


Landbank

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.



SUMÁRIO

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

PERFORMANCE FINANCEIRA

Abaixo, um panorama geral da performance financeira no ano de 2023.

Valores expressos em milhares de reais	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita líquida	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-13,3%	▼
Custo dos Imóveis vendidos	(178.386)	(143.497)	(173.463)	24,3%	▲	2,8%	▲	(548.716)	(663.638)	-17,3%	▼
Custo Financeiro alocado ao CIV	4.504	2.215	11.453	103,3%	▲	-60,7%	▼	11.835	30.767	-61,5%	▼
Lucro Bruto Ajustado	75.957	70.195	53.790	8,2%	▲	41,2%	▲	216.412	236.221	-8,4%	▼
%Margem Bruta ajustada	30,4%	33,2%	1,3%	-2,8 p.p.	▼	29,1 p.p.	▲	28,7%	27,2%	1,5 p.p.	▲
Despesas comerciais	(27.997)	(22.216)	(20.925)	26,0%	▲	33,8%	▲	(87.958)	(77.012)	14,2%	▲
Despesas comerciais / Receita líquida	11,2%	10,5%	9,7%	0,7 p.p.	▲	1,5 p.p.	▲	11,7%	8,9%	2,8 p.p.	▲
Despesas comerciais / Vendas contratadas	9,9%	8,3%	7,5%	1,6 p.p.	▲	2,4 p.p.	▲	8,6%	8,2%	0,4 p.p.	▲
Despesas gerais e administrativas	(19.152)	(8.494)	(14.075)	125,5%	▲	36,1%	▲	(49.013)	(55.444)	-11,6%	▼
Despesas G&A / Receita líquida	7,7%	4,0%	6,5%	3,6 p.p.	▲	1,1 p.p.	▲	6,5%	6,4%	0,1 p.p.	▲
Despesas G&A / Vendas contratadas	6,8%	3,2%	5,0%	3,6 p.p.	▲	1,7 p.p.	▲	4,8%	5,9%	-1,1 p.p.	▼
EBITDA	33.217	33.893	8.888	-2,0%	▼	273,7%	▲	64.212	87.617	-26,7%	▼
Margem EBITDA	13,3%	16,0%	4,1%	-2,7 p.p.	▼	9,2 p.p.	▲	8,5%	10,1%	-1,6 p.p.	▼
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.789	24.045	(15.515)	-30,2%	▼	-208,2%	▼	8.634	25.374	-66,0%	▼
% Margem Lucro Líquida	6,7%	11,4%	-7,2%	-4,7 p.p.	▼	13,9 p.p.	▲	1,1%	2,9%	-1,8 p.p.	▼

SUMÁRIO

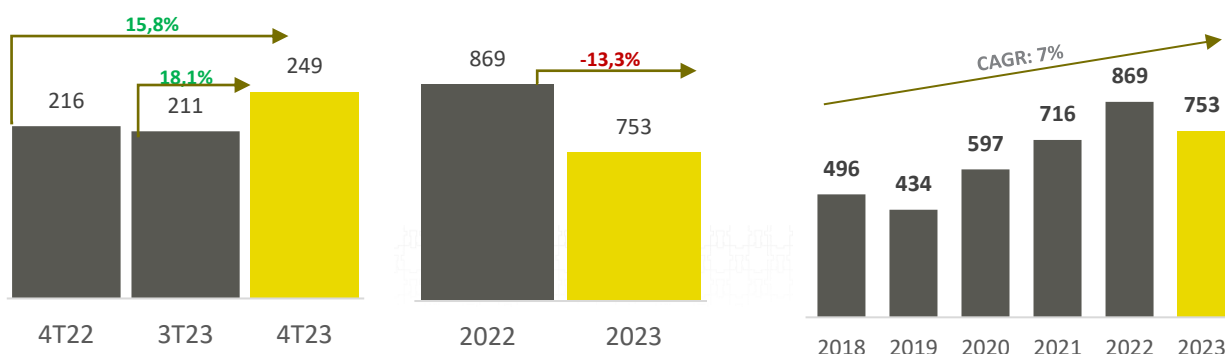
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Receita líquida

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita de incorporação imobiliária	230.211	207.614	210.075	10,9%	▲	9,6%	▲	721.293	863.367	-16,5%	▼
Receita por prestação de serviços de construção	19.628	3.863	5.725	408,1%	▲	242,8%	▲	32.000	5.725	459,0%	▲
Receita operacional líquida Total	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-13,3%	▼

A Companhia, no 4T23, atingiu R\$249,8 milhões de Receita líquida, aumento de 18,1% quando comparado ao 3T23, e 15,8% quando comparado ao 4T22. A receita líquida de 2023, foi de R\$753,3 milhões, 13,3% abaixo quando comparada ao ano de 2022.

Nos últimos anos, a BRZ apresentou um crescimento anual médio da Receita Líquida em 7%.



Margem Bruta

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23		Var. 4T23 x 4T22		2023	2022	Var. 2023 x 2022	
Receita Líquida	249.839	211.477	215.800	18,1%	▲	15,8%	▲	753.293	869.092	-13,3%	▼
Custo dos imóveis vendidos	(178.386)	(143.497)	(173.463)	24,3%	▲	2,8%	▲	(548.716)	(663.638)	-17,3%	▼
Lucro Bruto	71.453	67.980	42.337	5,1%	▲	68,8%	▲	204.577	205.454	-0,4%	▼
Margem Bruta	28,6%	32,1%	19,6%	-3,5 p.p.	▼	9,0 p.p.	▲	27,2%	23,6%	3,5 p.p.	▲
Custo Financeiro alocado ao CIV	4.504	2.215	11.453	103,3%	▲	-60,7%	▼	11.835	30.767	-61,5%	▼
Lucro Bruto Ajustado	75.957	70.195	53.790	8,2%	▲	41,2%	▲	216.412	236.221	-8,4%	▼
Margem Bruta Ajustada (%)	30,4%	33,2%	24,9%	-2,8 p.p.	▼	5,5 p.p.	▲	28,7%	27,2%	1,5 p.p.	▲

A margem bruta ajustada do 4T23 foi de 30,4%, 2,8 p.p. a menor que a apresentada no 3T23, e 5,5 p.p. superior à margem bruta ajustada do 4T22.

SUMÁRIO

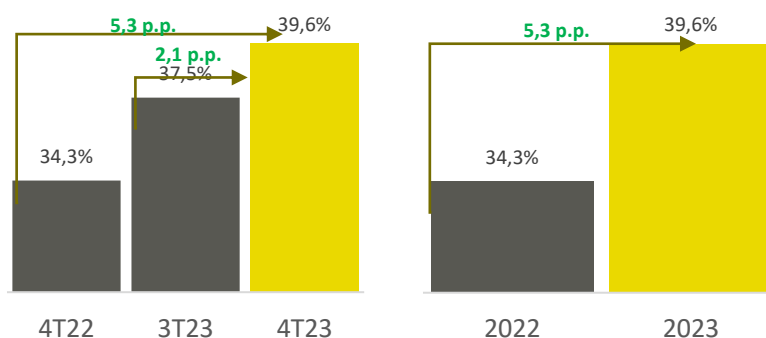
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

No ano de 2023, a margem bruta ajustada auferida pela Companhia foi de 28,7%, 1,5 p.p. superior à registrada no ano de 2022.

Resultado a apropriar de vendas contratadas

(em R\$ milhões)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita de Vendas a Apropriar	521	474	231	10,0% ▲	125,6% ▲	521	231	125,6% ▲
Lucro bruto a apropriar	206	177	79	16,1% ▲	160,2% ▲	206	79	160,2% ▲
Margem bruta a apropriar	39,6%	37,5%	34,3%	2,1 p.p. ▲	5,3 p.p. ▲	39,6%	34,3%	5,3 p.p. ▲

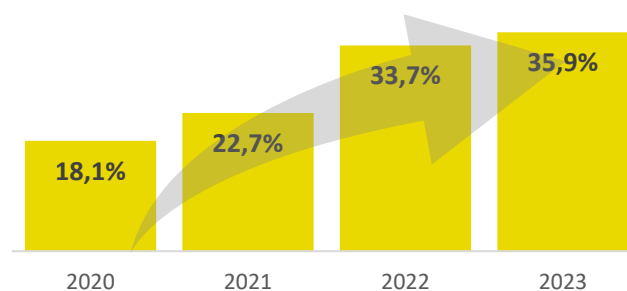
Ao final do 4T23, a Receita a Apropriar (REF) atingiu o montante de R\$521 milhões, apresentando um crescimento de 10,0% na comparação com o trimestre anterior e de 125,6% quando comparado ao mesmo trimestre de 2022. A Margem REF ao final do 4T23 foi de 39,6%, 2,1 p.p. acima da margem de 3T23 e 5,3 p.p. acima da margem do 4T22.



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



SUMÁRIO

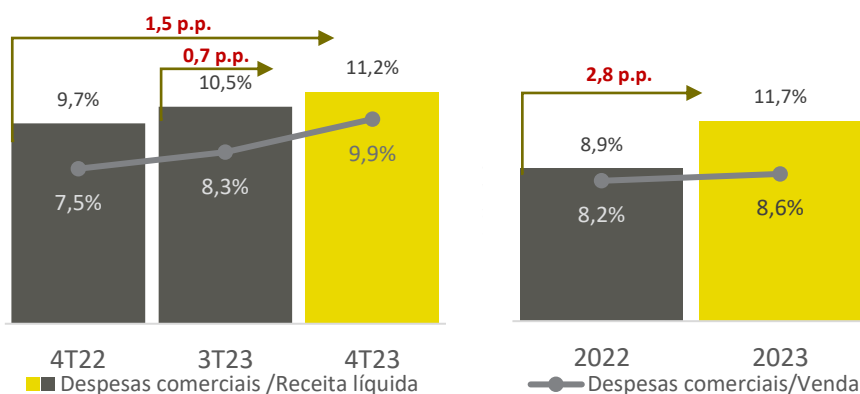
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

Despesas Comerciais

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Despesas comerciais	(27.997)	(22.216)	(20.925)	26,0% ▲	33,8% ▲	(87.958)	(77.012)	14,2% ▲
Despesas comerciais / Receita líquida	11,2%	10,5%	9,7%	0,7 p.p. ▲	Atl1,5 p.p. ▲	11,7%	8,9%	2,8 p.p. ▲
Despesas comerciais / Vendas contratadas	9,9%	8,3%	7,5%	1,6 p.p. ▲	2,4 p.p. ▲	8,6%	8,2%	0,4 p.p. ▲

As despesas comerciais sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas foram, respectivamente, 11,2% e 9,9%, apresentando aumento de 0,7 p.p. e 1,5 p.p. quando comparadas ao 3T23, e de 1,6 p.p. e 2,4 p.p. quando comparadas com o 4T22.

Já no comparativo anual, as despesas comerciais sobre a receita líquida ficaram em 11,7%, enquanto sobre as vendas contratadas foram de 8,6%, apresentando o aumento de 2,8 p.p. e 0,4 p.p., respectivamente.



Despesas Gerais e Administrativas

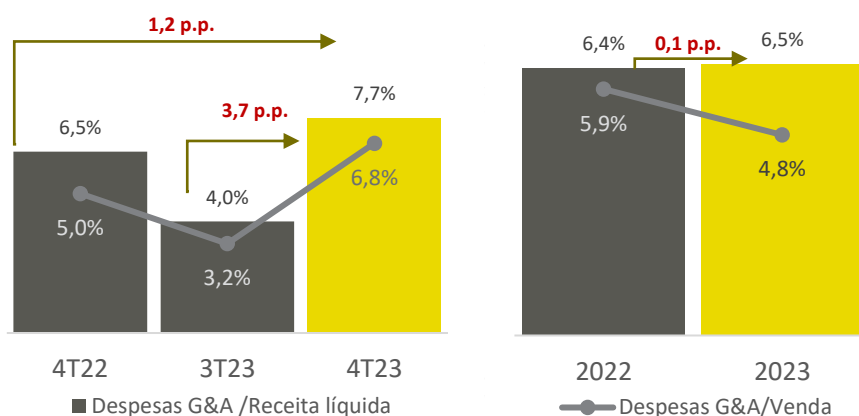
(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Despesas gerais e administrativas	(19.152)	(8.494)	(14.075)	125,5% ▲	36,1% ▲	(49.013)	(55.444)	-11,6% ▼
Despesas G&A / Receita líquida	7,7%	4,0%	6,5%	3,7 p.p. ▲	1,2 p.p. ▲	6,5%	6,4%	0,1 p.p. ▲
Despesas G&A / Vendas contratadas	6,8%	3,2%	5,0%	3,6 p.p. ▲	1,7 p.p. ▲	4,8%	5,9%	-1,1 p.p. ▼

As despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida e sobre as vendas contratadas representaram, 7,7% e 6,8%, ambas apresentando aumento de 3,7 p.p. quando comparadas ao 3T23, e de respectivos 1,2 p.p. e 1,7 p.p. quando comparadas com o 4T22.

Já no comparativo anual, as despesas gerais e administrativas sobre a receita líquida ficaram em 6,5%, enquanto sobre as vendas contratadas foram de 4,8%, apresentando o aumento de 0,1 p.p. e redução de 1,1 p.p., respectivamente.

SUMÁRIO

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



Resultado financeiro

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Despesas financeiras	(14.779)	(10.190)	(15.914)	45,0% ▲	-7,1% ▼	(59.728)	(50.609)	18,0% ▲
Receitas financeiras	8.596	8.556	7.527	0,5% ▲	14,2% ▲	36.624	41.721	-12,2% ▼
Resultado financeiro	(6.183)	(1.634)	(8.387)	278,4% ▲	-26,3% ▼	(23.104)	(8.888)	159,9% ▲

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Resultado financeiro	(6.183)	(1.634)	(8.387)	278,4% ▲	-26,3% ▼	(23.104)	(8.888)	159,9% ▲
Custo Financeiro alocado ao CIV	(4.504)	(2.215)	(11.453)	103,3% ▲	-60,7% ▼	(11.835)	(30.767)	-61,5% ▼
Total ajustado	(10.687)	(3.849)	(19.840)	177,7% ▲	-46,1% ▼	(34.939)	(39.655)	-11,9% ▼

O resultado financeiro ajustado da Companhia no 4T23 foi de (R\$ 10.687), impactando um aumento financeiro de 177,7%, e em relação ao 3T23 a redução foi de 46,1% quando comparado ao 4T22. O aumento do último trimestre está relacionado a efeitos não recorrentes que afetaram as despesas financeiras de forma relevante.

No comparativo anual, o resultado financeiro ajustado foi de (R\$34.939), com variação de 11,9% em relação a 2022.

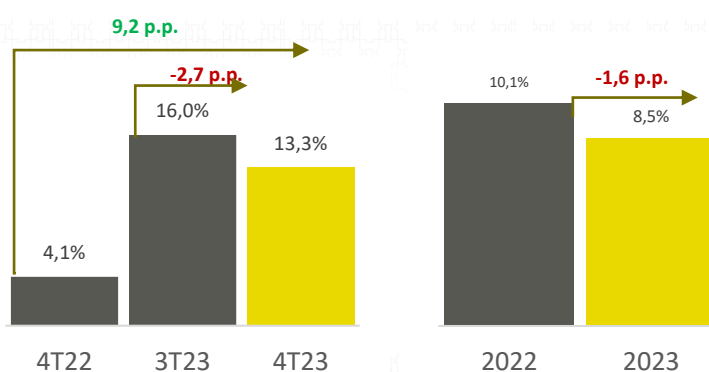
SUMÁRIO

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

EBITDA Ajustado

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	21.273	28.552	(12.889)	-25,5% ▼	-265,0% ▼	23.875	42.893	-44,3% ▼
Depreciações e Amortizações	1.257	1.492	1.937	-15,8% ▼	-35,1% ▼	5.398	5.069	6,5% ▲
Resultado Financeiro	6.183	1.634	8.387	278,4% ▲	-26,3% ▼	23.104	8.888	159,9% ▲
Encargos financeiros incluídos no CIV	4.504	2.215	11.453	103,3% ▲	-60,7% ▼	11.835	30.767	-61,5% ▼
EBITDA Ajustado	33.217	33.893	8.888	-2,0% ▼	273,7% ▲	64.212	87.617	-26,7% ▼
Margem EBITDA Ajustada	13,3%	16,0%	4,1%	-2,7 p.p. ▼	9,2 p.p. ▲	8,5%	10,1%	-1,6 p.p. ▼

A Margem EBITDA ajustada da Companhia diminuiu 2,7 p.p. quando comparada ao 3T23, e aumentou 9,2 p.p. quando comparada ao 4T22. A Margem EBITDA ajustada atingiu 8,5% em 2023, ficando 1,6 p.p. abaixo da margem auferida em 2022.



Lucro líquido

(em R\$ Milhares)	4T23	3T23	4T22	Var. 4T23 x 3T23	Var. 4T23 x 4T22	2023	2022	Var. 2023 x 2022
Receita líquida	249.839	211.477	215.800	18,1% ▲	15,8% ▲	753.293	869.092	-12,9% ▼
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.789	24.045	(15.515)	-30,2% ▼	-208,2% ▼	8.634	25.374	-73,7% ▼
Margem Líquida	6,7%	11,4%	-7,2%	-4,7 p.p. ▼	13,9 p.p. ▲	1,1%	2,9%	-2,0 p.p. ▼

SUMÁRIO

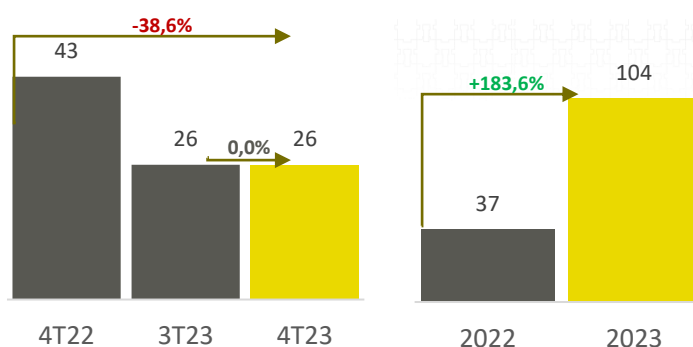
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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:

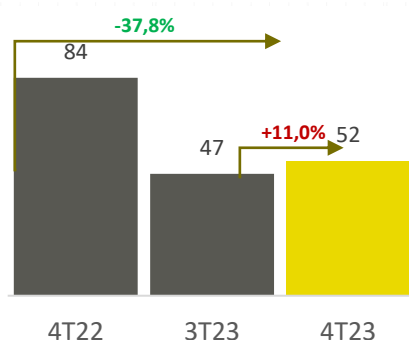
Endividamento

(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%	▼

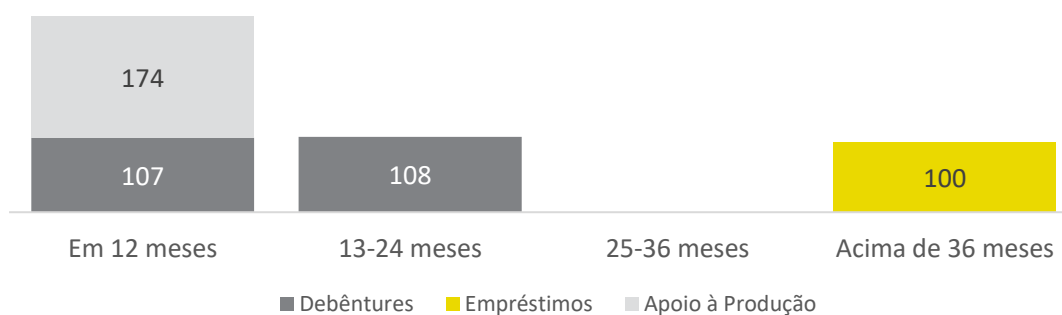
O endividamento apresentou, ao final de 2023, o saldo de R\$488 milhões, demonstrando uma redução de 1,2% em relação ao ano de 2022. Já a dívida líquida, em 2023, reduziu 37,8% quando comparado a 2022.

SUMÁRIO

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

Dívida líquida:**Cronograma de amortização**

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

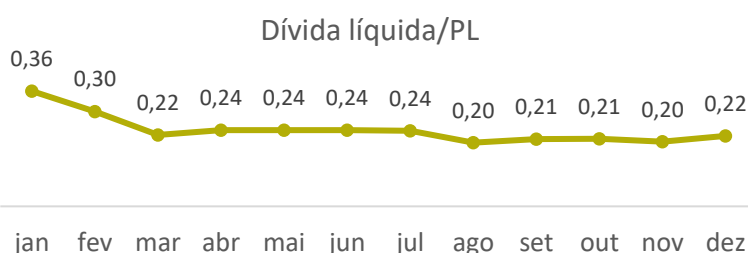


¹No mês de janeiro de 2024, foi pago o montante de R\$107 milhões referente à primeira parcela das debêntures.

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.



SUMÁRIO

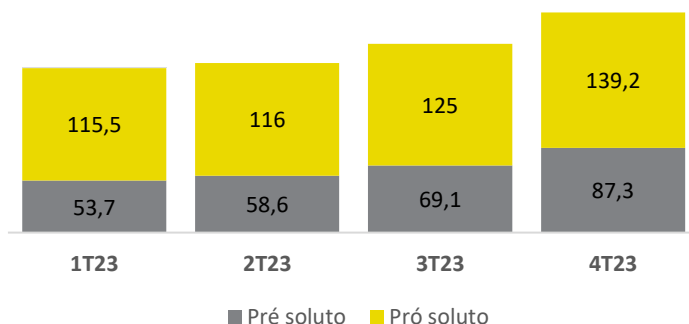
Valores expressos em milhares de reais (R\$ mil), exceto quando indicado de outra forma

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 soluto”, enquanto as parcelas pós-entrega, “Pró soluto”.

Ao final do 4T23, 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\$226,5 milhões, aumentando 16,7% quando comparada ao trimestre anterior.

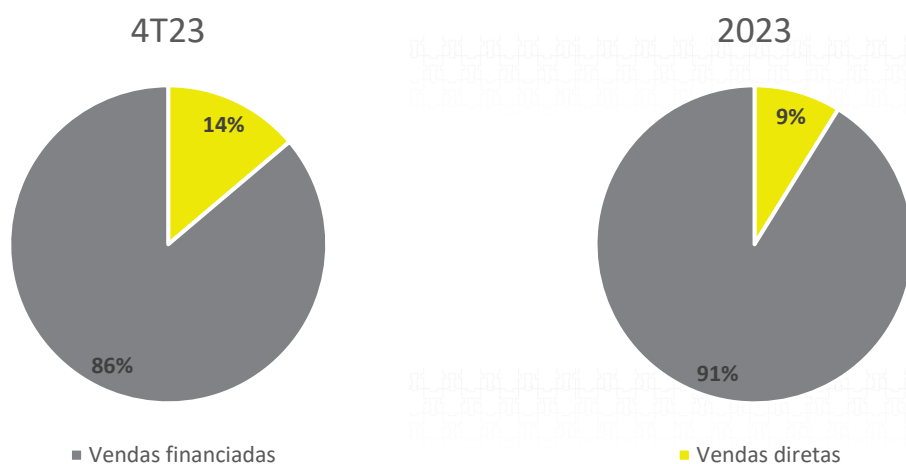
Recurso Próprio (R\$ MM)



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.



RELACIONAMENTO COM AUDITORIA INDEPENDENTE

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes - prestaram durante o ano de 2023 serviços de emissão de carta conforto, além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

GLOSSÁRIO

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

CIV – Custo dos imóveis vendidos

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

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

DG&A - Despesas gerais e administrativas

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

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

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

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

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

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

ROL – Valor Geral de Vendas

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

Venda – Assinatura de Promessa de Compra e Venda.

Vendas Brutas – Total de vendas contratadas no período.

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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