

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas**

BrDU Urbanismo S.A.

31 de dezembro de 2023
com relatório do auditor independente

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ... 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
BrDU Urbanismo S.A.
Goiânia – GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BrDU Urbanismo S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3.9, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos - Demonstrações financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

O exame das demonstrações financeiras individual e consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na nota explicativa 3.12 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes que emitiram relatórios de auditoria e de revisão com modificações, datado em 29 de dezembro de 2023, sobre os seguintes temas: (i) Saldos não conciliados em investimentos e ajuste patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, impossibilitando a conclusão sobre ajustes necessários, (ii) Imóveis a comercializar e encargos financeiros capitalizados contabilizados incorretamente, resultando em valores registrados a maior no balanço patrimonial consolidado, (iii) Provisão para demandas judiciais subavaliada (iv) Receita operacional de vendas superestimada devido a distratos não estornados e cálculo incorreto da provisão de distrato, impactando diversas rubricas; (v) Erro no cálculo de investimentos e equivalência patrimonial, resultando em valores a maior nas rubricas de investimentos e resultado de equivalência patrimonial, (vi) Ajustes não efetuados relacionados à baixa de saldo de partes relacionadas e erro no cálculo de atualização financeira e (vii). Esses ajustes não foram auditados por nós nem por outros auditores independentes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre as demonstrações financeiras de 2022 tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo

com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

Goiânia, 23 de agosto de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SP015199/F



Felipe Machado Oliveira
Contador CRC GO-022208/O

BrDU Urbanismo S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(Reapresentado)			(Reapresentado)		
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	4	10	236	127	7.415	11.551	8.394
Contas a receber	5	3	11	771	99.499	65.753	108.843
Outros créditos		204	14	77	5.003	92	251
Imóveis a comercializar	6	-	-	-	90.281	101.089	78.377
Despesas antecipadas		-	-	-	2.691	2.806	2.796
Tributos a recuperar		142	305	299	562	700	694
Total do ativo circulante		359	566	1.274	205.451	181.991	199.355
Ativo não circulante							
Contas a receber	5	-	-	-	227.644	300.389	325.971
Outros créditos		-	90	3.497	3.776	3.796	3.497
Imóveis a comercializar	6	-	-	-	10.817	10.742	11.146
Partes relacionadas	7	7.738	7.689	5.592	8.066	7.689	5.592
Investimentos	8	154.296	157.543	155.976	11.600	15.433	11.096
Imobilizado		178	261	287	4.371	2.314	720
Intangível		258	250	175	267	261	185
Total do ativo não circulante		162.470	165.833	165.527	266.541	340.624	358.207
Total do ativo		162.829	166.399	166.801	471.992	522.615	557.562

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

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
Passivo circulante			(reapresentado)		(reapresentado)		
Fornecedores		147	127	106	5.940	3.440	5.100
Empréstimos e financiamentos	9	45	3.785	3.969	22.862	29.653	31.699
Adiantamento de clientes	10	-	-	-	7.265	5.749	5.064
Obrigações trabalhistas		585	688	814	773	820	922
Credores por imóveis compromissados	11	-	-	-	29.848	23.828	19.804
Obrigações tributárias		12	180	76	2.111	2.484	2.825
Tributos diferidos	12	-	-	-	6.409	5.709	15.048
Parcelamentos tributários	13	31	-	-	2.557	1.628	2.474
Distratos a pagar		-	-	-	4.941	5.079	376
Partes relacionadas	7	10.749	-	-	10.748	-	-
Outros débitos		270	2.667	8	13.475	9.028	4.598
Total do passivo circulante		11.839	7.447	4.973	106.929	87.418	87.910
Passivo não circulante							
Empréstimos e financiamentos	9	40	221.485	181.114	140.550	374.502	338.287
Distratos a pagar		-	-	-	693	791	-
Obrigações tributárias		-	-	-	-	277	-
Tributos diferidos	12	-	-	-	13.849	20.431	15.966
Parcelamentos tributários	13	120	-	-	4.098	2.674	3.738
Credores por imóveis compromissados	11	-	-	-	110.898	129.873	152.063
Provisões para demandas judiciais	14	-	-	-	24.415	22.824	27.075
Partes relacionadas	7	40.674	41.929	45.786	-	-	1.100
Outros débitos		-	-	-	1.999	17.113	26.433
Provisão para perda de investimento	8	22.500	21.402	50.879	-	-	-
Total do passivo não circulante		63.334	284.816	277.779	296.502	568.485	564.662
Patrimônio líquido							
Capital social	15.1	264.454	4.201	4.201	264.454	4.201	4.201
Prejuízos acumulados		(176.781)	(130.048)	(64.723)	(176.781)	(130.048)	(64.723)
Outros resultados abrangentes		(17)	(17)	(55.429)	(17)	(17)	(55.429)
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	(19.095)	(7.424)	20.941
Total do patrimônio líquido		87.656	(125.864)	(115.951)	68.561	(133.288)	(95.010)
Total do passivo e patrimônio líquido		162.829	166.399	166.801	471.992	522.615	557.562

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	17	5.604	4.673	41.721	33.778
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	18	(2.143)	(2.942)	(18.175)	(6.370)
Lucro bruto		3.461	1.731	23.546	27.408
Despesas gerais e administrativas	19	(4.982)	(4.870)	(26.273)	(29.540)
Despesas comerciais		(44)	-	(1.019)	(2.150)
Outros resultados operacionais		(622)	(12.057)	1.618	5.230
Resultado da equivalência patrimonial	8	(23.026)	(13.043)	(5.881)	3.783
Resultado operacional antes do resultado financeiro, líquido		(25.213)	(28.239)	(8.009)	4.731
Receitas financeiras	20	702	416	2.618	7.020
Despesas financeiras	20	(26.322)	(37.389)	(54.601)	(72.751)
Resultado financeiro, líquido		(25.620)	(36.973)	(51.983)	(65.731)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(50.833)	(65.212)	(59.992)	(61.000)
Imposto de renda e contribuição social – corrente e diferido	12	-	-	(2.011)	(2.447)
Prejuízo do exercício		(50.833)	(65.212)	(62.003)	(63.447)
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		(50.833)	(65.212)	(50.833)	(65.212)
Acionistas não controladores		-	-	(11.170)	1.765

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Resultado do exercício	(50.833)	(Reapresentado) (65.212)	(62.003)	(Reapresentado) (63.447)
Outros componentes do resultado abrangente				
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(50.833)	(65.212)	(62.003)	(63.447)
Atribuído ao controlador			(50.833)	(65.212)
Atribuído a não controlador			(11.170)	1.765

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 203 e 2022
(Em milhares de reais)

	Capital social	Outros resultados abrangentes	Prejuízos acumulados	Total do Patrimônio líquido	Não controladores	Total Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.201	(55.429)	(64.723)	(115.951)	20.941	(95.010)
Ajuste patrimonial participações em investidas	-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	(65.212)	(65.212)	1.765	(63.447)
Ajuste patrimonial participações em investidas	-	55.412	(113)	55.299	(30.130)	25.169
Saldos em 31 de dezembro de 2022	4.201	(17)	(130.048)	(125.864)	(7.424)	(133.288)
Aumento de capital	260.253	-	-	260.253	-	260.253
Resultado do exercício	-	-	(50.833)	(50.833)	(11.170)	(62.003)
Ajuste patrimonial participações em investidas	-	-	4.100	4.100	(501)	3.599
Saldos em 31 de dezembro de 2023	264.454	(17)	(176.781)	87.656	(19.095)	68.561

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

BrDU Urbanismo S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Das atividades operacionais				
Resultado antes dos tributos	(50.333)	(65.212)	(53.783)	(63.447)
Impostos diferidos (PIS e COFINS)	-	-	(3.811)	(1.298)
Equivalência patrimonial	23.026	13.045	5.881	(3.783)
Provisão de demandas judiciais	-	-	1.591	(4.251)
Provisão de distratos	-	37.243	4.844	(83)
Provisão para perdas	-	-	-	(5.248)
Depreciação e amortização	83	88	89	(88)
Juros incorridos	26.047	-	53.433	54.090
Ajustes para conciliar o resultado	(1.177)	(14.836)	8.244	(24.108)
Contas a receber e adiantamento de clientes	8	760	35.782	76.431
Imóveis a comercializar	-	-	10.733	(19.886)
Outros créditos	63	3.467	(4.749)	(15.507)
Fornecedores	20	21	2.500	(1.660)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(120)	(22)	(415)	(8.951)
Impostos pagos (IRPJ e CSLL)	-	-	(2.071)	(341)
Distratos a pagar	-	-	(236)	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	(12.955)	(18.166)
Outros débitos	(2.397)	(2.805)	6.446	19.536
Caixa líquido originado (aplicado) nas atividades operacionais	(3.603)	(13.415)	43.279	7.348
Aquisição de imobilizado e intangível	(8)	(138)	(2.152)	(1.758)
Aporte em investidas	(74.493)	(40.544)	-	-
Dividendos recebidos de investidas	57.103	50.383	-	-
Outros investimentos	(2.626)	1	(2.048)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(20.024)	9.702	(4.200)	(1.758)
Aumento de capital	9.113	-	9.112	-
Partes relacionadas	14.380	878	(9.292)	17.488
Captação de empréstimos	-	8.208	3.648	13.159
Pagamentos de empréstimos (principal e juros)	(92)	(5.264)	(46.683)	(33.080)
Caixa líquido originado (aplicado) nas atividades de financiamento	23.401	3.822	(43.215)	(2.433)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(226)	109	(4.136)	3.157
No início do exercício	236	127	11.551	8.394
No final do exercício	10	236	7.415	11.551
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(226)	109	(4.136)	3.157

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

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

A BrDU Urbanismo S.A. ("BrDU" ou "Companhia") é uma sociedade por ações com sede na cidade de Aparecida de Goiânia/GO e teve o início de suas atividades em 1º de setembro de 2010.

As operações da Companhia compreendem a participação em outras sociedades como acionista ou quotista, a prestação de serviços de assessoria e planejamento, consultoria e gestão empresarial, administração de obras, prestação de serviços técnicos de engenharia, supervisão de contratos de execução de obras e a supervisão de gerenciamento de projetos, o desenvolvimento de projetos de parcelamento do solo sob a forma de loteamento e financiamento direto das vendas à seus clientes, tendo portanto, a atividade de incorporadora imobiliária como seu único segmento operacional.

A Companhia e suas controladas e coligadas são aqui denominadas como ("Grupo").

Companhia do Grupo	Relacionamento	31/12/2023		31/12/2022	
		Part. direta	Part. indireta	Part. Direta	Part. indireta
Brasil Participações Imobiliárias Ltda.	Controlada	100,00%	-	99,00%	-
BrDU SPE Luziânia S/A SCP 01(*)	Controlada	0,00%	83,50%	67,00%	16,50%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda SCP 01(*)	Controlada	-	32,50%	-	32,50%
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda 01.1(*)	Controlada	-	70,00%	-	70,00%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda SCP 01.1 (*)	Controlada	-	70,00%	-	70,00%
BrDU SPE Tangará da Serra Ltda SCP 01 (VBI) (*)	Controlada	-	32,50%	-	32,50%
BrDU SPE São Mateus Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE São Mateus Ltda SCP 1.1 (*)	Controlada	-	70,00%	-	70,00%
BrDU SPE São Mateus Ltda SCP 01 (VBI) (*)	Controlada	-	32,50%	-	32,50%
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Luziânia 03 Ltda.	Controlada	99,99%	0,01%	99,99%	0,01%
BrDU SPE Luziânia 03 Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	0,00%	-	83,50%
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	Controlada	100,00%	-	80,00%	-
BrDU Vendas MT Consultoria Imobiliária Ltda	Controlada	100,00%	-	60,00%	-
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda - Barreiras /BA	Controlada	0,00%	60,00%	-	80,00%
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda - Imperatriz/MA	Controlada	0,00%	80,00%	-	80,00%
Huna Imóveis Ltda	Controlada	0,00%	0,00%	-	92,00%
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda - São Mateus/ES	Controlada	-	60,00%	-	80,00%
BRDU Consultoria Imobiliária Ltda/PA	Controlada	-	80,00%	-	80,00%
BrDU SPE Genebra Ltda.	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	-
BrDU SPE Vermont Ltda.	Controlada	-	99,99%	-	99,99%
BrDU SPE Varsóvia Ltda. (**)	Controlada	50,00%	-	50,00%	-
Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (**)	Controlada	-	50,00%	-	50,00%
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda	Controlada	99,97%	0,01%	87,66%	0,01%
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda - SCP 01(*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda	Controlada	99,97%	0,03%	99,99%	0,01%
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda - SCP 01(*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
BrDU Imperatriz Participações Imobiliárias Ltda (**)	Controlada	25,00%	-	25,00%	-
Água Brasil Imperatriz Investimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	25,00%	57,50%	25,00%	-

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Companhia do Grupo	Relacionamento	31/12/2023		31/12/2022	
		Part. direta	Part. indireta	Part. direta	Part. indireta
BrDU SPE Zuriq Ltda (**)	Controlada	35,00%	50,00%	35,00%	50,00%
BrDU SPE Zuriq Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 05 Ltda	Controlada	0,00%	0,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Itupeva Ltda	Controlada	61,50%	-	61,50%	-
BrDU Itupeva Investimentos Ltda	Controlada	0,00%	0,00%	99,00%	0,99%
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	62,00%	-	62,00%
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda SCP 02 (*)	Controlada	-	51,00%	-	51,00%
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (**)	Controlada	-	69,87%	-	50,00%
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 06 Ltda	Controlada	0,00%	0,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Orlando Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Orlando Ltda SCP 01(*)	Controlada	-	60,00%	-	60,00%
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda SCP 01 (*)	Controlada	-	65,00%	-	65,00%
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empreendimentos Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Coimbra Ltda	Controlada	98,84%	1,16%	98,84%	-
Guimarães Rosa Incorporadora e Empreend. Imobiliários Ltda (**)	Controlada	-	50,00%	-	50,00%
BrDU SPE LOG Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controlada	0,00%	0,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Parque da Mata Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99%	0,99%
BrDU Paris Empreendimentos Ltda SCP 01(*)	Controlada	-	70,00%	-	70,00%
SPE - Parque dos Ventos Ltda	Controlada	80,00%	-	80,00%	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 01 Ltda	Controlada	0,00%	0,00%	99,00%	0,99%
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 03 Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
BRDU Empreendimentos Imobiliários SPE 04 LTDA	Controlada	0,00%	0,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Gyn 03 Ltda	Controlada	0,00%	50,00%	99,00%	0,99%
BrDU SPE Brasília SPE Ltda	Controlada	99,00%	1,00%	99,00%	0,99%
Tangará da Serra 03 SPE Ltda	Controlada	63,00%	0,00%	63,00%	-
Tangará da Serra 04 SPE Ltda	Controlada	63,00%	0,00%	-	-
BrDU Gyn 03 Investimentos Ltda	Controlada	65,00%	0,00%	-	-
BrDU SPE Várzea Grande Ltda.	Coligada	50,00%	-	50,00%	-

(*) Apesar das participações societárias não serem majoritárias, a Companhia controla essas investidas conforme contrato de SCP'S - Sociedades em conta de Participação, de acordo com os instrumentos societários firmados entre as partes, no qual as sócias ostensivas são as Sociedades com Propósito Específico, detentoras e desenvolvedoras do Empreendimento imobiliários, aonde será realizada a construção sob regime de parcelamento do solo, conforme a lei n. 6.766/79, obedecendo as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. A Sócia Ostensiva exerce total representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante todos os órgãos competentes, movimentação financeira, contratação de serviços, assunção de compromissos, pagamento de contas, alienação de imóveis resultantes do objetivo social das investidas, conforme poderes conferidos nos instrumentos societários registrados.

(**) De acordo com CPC 36 as Sociedades com Propósito Específico, o investidor controla a investida quando está exposto a, ou tem direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses. O investidor tem poder sobre a investida quando tem direitos existentes que lhe dão a capacidade atual de dirigir as atividades relevantes, ou seja, as atividades que afetam significativamente os retornos da investida. O poder decorre de direitos de avaliar o poder quando o poder sobre a investida é obtido direta e exclusivamente dos direitos de voto concedidos por instrumentos patrimoniais, tais como ações, e pode ser avaliado considerando-se os direitos de voto decorrentes dessas participações acionárias. Em outros casos, a avaliação é mais complexa e exige que mais de um fator seja considerado, como, por exemplo, quando o poder resulta de um ou mais acordos contratuais. E no caso da companhia como desenvolvedora do Empreendimento imobiliários, aonde será realizada a construção sob regime de parcelamento do solo, conforme a lei n. 6.766/79, obedecendo as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis. A Companhia exerce total representação ativa e passiva, judicial e extrajudicial, perante todos os órgãos competentes, movimentação financeira, contratação de serviços, assunção de compromissos, pagamento de contas, alienação de imóveis resultantes do objetivo social das investidas, conforme poderes conferidos nos instrumentos societários registrados.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Alteração na estrutura societária

Em 02 de agosto de 2023, a a BREF III – Fundo de Investimento em Participações, securitizadora das debêntures conversíveis em ação da Companhia, exerceu o direito de conversão das debêntures em ações ordinárias. Neste processo, um total de 9.353.229 debêntures foram convertidas, extinguindo a dívida correspondente e transferindo o valor para o capital social da Companhia. A conversão teve como efeito a liquidação da obrigação financeira com a VBI, sem a necessidade de desembolso de caixa, e a BREF III – Fundo de Investimento em Participações, por sua vez, passou a ser acionista da BrDU.

Nesta data, a JFG Construções e Participações Ltda. (“JFG”) ingressou como única acionista da Companhia efetuando a aquisição das participações societárias dos demais acionistas. Nessa nova estrutura, a JFG está revisando toda necessidade de caixa da Companhia e fará aportes de acordo com a necessidade para reversão dos prejuízos acumulados.

Dentro desse plano, estão sendo considerados as seguintes ações:

Recuperação da inadimplência e acordos de demandas judiciais:

A Companhia implementou o plano de negociação para recuperação de inadimplência, distratando os clientes inadimplentes que não têm interesse em renegociação para que tenha produtos em estoque e alvenque as vendas em determinados empreendimentos. Para o contencioso, a Companhia possui plano de realização de acordos judiciais para liquidação dos valores discutidos judicialmente.

Novos negócios e landbanks

Para implantação de novos negócios a Companhia está buscando captação de novas áreas para desenvolvimento, além de investir nas aprovações dos projetos já viabilizados (que possuem SPE constituída).

A Companhia tem plano de lançamento dos seguintes empreendimentos imobiliários nos dois próximos anos:

<u>Data</u>	<u>Nome do empreendimento</u>	<u>Localização</u>	<u>VGW estimado</u>
Set/24	Reserva do Parque 2	Tangará da Serra-MT	R\$ 62.683
Nov/24	Villagio Veneto	Goiânia-GO	R\$ 148.754
Out/25	Residencial Verona 2 (etapa Ipê)	Imperatriz-MA	R\$ 13.972
Nov/25	Villagio Siena	Goiânia-GO	R\$ 196.392

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos e impairment de ativos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes de suas controladas diretas e indiretas.

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram autorizadas em reunião da diretoria realizada em 23 de agosto de 2024.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 R3 e compreendem as informações da Companhia e de suas empresas controladas mencionadas na Nota 1.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração).

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Os principais saldos das controladas incluídos na consolidação estão na nota explicativa nº 8 - Investimentos.

2.3. Transação com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na Companhia é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento em sua controladora. Sendo assim a Companhia avalia, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração de resultado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

3. Políticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado.

3.2 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia e suas controladas forem parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo custo amortizado.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial somente se houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia baixa um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos financeiros encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Ativos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none">• Caixa e equivalentes de caixa• Contas a receber• Partes relacionadas	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023, os passivos financeiros encontravam-se classificados nas seguintes categorias:

Categoria	Passivos financeiros	Mensuração
Custo amortizado	<ul style="list-style-type: none">• Fornecedores• Empréstimos e financiamentos• Contas a pagar e Distratos a pagar• Partes relacionadas	Mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.
Valor justo por meio do resultado	<ul style="list-style-type: none">• Credores por imóveis compromissados	Representam obrigações a pagar decorrentes de aquisição de terrenos, objeto de incorporação, que serão liquidados com recursos próprios e com valores vinculados ao recebimento do preço de venda de unidades imobiliárias vendidas (contas a receber) e venda de unidades disponíveis (estoques), portanto sendo mensurados ao valor justo.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

3.3 Contas a receber e adiantamento de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando o valor das contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e, subsequentemente, juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência, menos a provisão para distratos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

3.4 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRI. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, as contas a receber cedido são mantidas e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos.

As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado e/ou fundos de liquidez) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados na rubrica de outros créditos.

3.5 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

3.6 Capitalização de encargos financeiros

Os custos de encargos de empréstimos e financiamentos e credores por imóveis compromissados diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais encargos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

3.7 Ajuste a valor presente

A Companhia avalia as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando elas são identificadas e apresentam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

3.8 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os tributos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A diretoria avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, as controladas e coligadas optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

3.9 Reconhecimento da receita

Receita dos lotes vendidos

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

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

identificação do contrato;

*identificação das obrigações de desempenho;

*determinação do preço da transação;

*alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;e

*reconhecimento da receita.

Após avaliação interna, utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro ao longo do tempo (over time) como a manutenção de registro da receita denominado POC (Percentage of Completion) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

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

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios: As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado “POC”, que se refere ao cálculo da receita com base no percentual de execução de cada empreendimento. O método POC é calculado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando há o lançamento destes e revisado regularmente, onde eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas revisões são refletidos no resultado da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos. As receitas de vendas apuradas, mensuradas a valor justo, incluindo atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou adiantamento de clientes, devido a relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

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

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado.

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

A Companhia reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a diretoria tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que eles tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

3.10 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da diretoria da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem várias estimativas referentes a provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para distratos, determinação de provisões para tributos, custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Estimativas e premissas contábeis críticas

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Provisões para distrato

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia opera e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). As premissas consideram as inadimplências acima de 06 parcelas consecutivas como vendas elegíveis para a provisão e são avaliados também as despesas necessárias para a realização do distrato em casos que envolvem leilões judiciais. São consideradas todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, com a recomposição do custo dessas unidades ao estoque. São considerados na contabilização também fatores como a retenção contratual e os impostos diferidos sobre essas vendas.

Reconhecimento de receita

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do resultado do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

Redução ao valor recuperável de ativos

A diretoria revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passados, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da diretoria. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.11 Novas normas, alterações e interpretações de normas aplicados pela primeira vez em 2023

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudança sem políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis da Companhia, na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Companhia.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Reforma Tributária Internacional - Regras do Modelo do Pilar Dois - Alterações ao IAS 12

As alterações ao IAS 12 (equivalente ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro) foram introduzidas em resposta às regras do Pilar Dois da OCDE sobre BEPS e incluem:

- Uma exceção temporária obrigatória ao reconhecimento e divulgação de impostos diferidos decorrentes da implementação jurisdicional das regras do modelo do Pilar Dois; e
- Requisitos de divulgação para entidades afetadas, a fim de ajudar os usuários das demonstrações financeiras a compreender melhor a exposição de uma entidade aos impostos sobre a renda do Pilar Dois decorrentes dessa legislação, especialmente antes da data efetiva.

A exceção temporária obrigatória - cujo uso deve ser divulgado - entra em vigor imediatamente. Os demais requisitos de divulgação se aplicam aos períodos de relatório anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2023, mas não para nenhum período intermediário que termine em ou antes de 31 de dezembro de 2023.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, pois a Companhia não está sujeito às regras do modelo do Pilar Dois.

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações sale and leaseback celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de covenants futuros dentro de doze meses.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 01 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.12 Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, originalmente emitida em 29 de dezembro de 2023, estão sendo reapresentadas, para refletir os seguintes efeitos:

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

- (i) A Companhia efetuou a correção de erros nas premissas utilizadas para cálculo da provisão para distratos de seu contas a receber e estoques de imóveis a comercializar. As estimativas anteriormente apresentadas não consideravam determinadas premissas que resultavam em provisões subavaliadas que não refletiam o efetivo risco de distrato da Companhia. Para a provisão para distratos, a Companhia não considerava como premissa para cálculo da provisão os clientes inadimplentes cuja probabilidade de distrato era provável, apenas provisionando o distrato quando havia a efetivação do mesmo. Os valores consideraram a recomposição dos estoques e efeitos dos impostos, conforme determinado pelo Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.
- (ii) A Companhia efetuou a correção do critério de capitalização de encargos financeiros às unidades imobiliárias em estoque, referente aos encargos que haviam sido capitalizados após a conclusão dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, a Companhia efetuou a correção de passivos associados à aquisição de imóveis, que haviam sido cindidos em períodos anteriores.
- (iii) A Companhia efetuou a avaliação da classificação de algumas rubricas de ativos e passivos do balanço consolidado e efetuou alterações para melhor apresentação e comparabilidade, incluindo ajustes de consolidação decorrentes da eliminação de transações intragrupo.
- (iv) A Companhia efetuou a mensuração e contabilização do valor referente as causas judiciais da controladora e suas controladas cujos prognósticos de perda foram considerados como prováveis pelos assessores assessores jurídicos, conforme o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.
- (v) Foi realizado o recálculo de equivalência patrimonial da controladora após para refletir os ajustes acima mencionados, bem como o recálculo do acionistas não controladores.
- (vi) A Companhia efetuou a avaliação da classificação de algumas rubricas da demonstração do resultado do exercício e efetuou alterações para melhor apresentação e comparabilidade, incluindo ajustes de consolidação decorrentes da eliminação de transações intragrupo (receita de serviços administrativos prestados pela controladora às controladas).

Adicionalmente, a Companhia também está rerepresentando as demais notas explicativas para benefício de seus usuários. Os efeitos dos ajustes em 01/01/2022 e 31/12/2022 estão apresentados a seguir:

Assuntos	Ativo				Passivo			Patrimônio líquido	
	Contas a receber	Imóveis a comercializar	Tributos diferidos	Contas a receber de partes relacionadas	Credores por imóveis compromissados	Provisão para demandas judiciais	Partes relacionadas e outros débitos	Não controladores	Impacto líquido no consolidado
Provisão para distratos (i)	(62.663)	20.322	2.925	-	-	-	-	-	(39.416)
Encargos financeiros capitalizados e cisão de terreno (ii)	-	(26.215)	-	-	14.492	-	-	-	(11.723)
Ajustes de consolidação (iii)	-	-	-	(22.261)	-	-	22.261	(14.229)	(14.229)
Provisão para demandas judiciais (iv)	-	-	-	-	-	(22.088)	-	-	(22.088)
Outros	-	4.253	-	-	-	-	72	-	4.325
Total	(62.663)	(1.640)	2.925	(22.261)	14.492	(22.088)	22.333	(14.229)	(83.131)
Impacto no patrimônio líquido da controladora (v)									(34.721)
Impacto no patrimônio líquido da consolidado									(48.410)
Ajustes de consolidação de não controladores									(83.131)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Balanços patrimoniais

Ativo	31/12/2022						01/01/2022						
	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado			
	REF	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
			(não auditado)		(não auditado)	(não auditado)			(não auditado)		(não auditado)	(não auditado)	
Circulante													
Caixa e equivalentes de caixa		236	-	236	11.551	-	11.551	127	-	127	8.394	-	8.394
Contas a receber	(i)	11	-	11	77.006	(11.253)	65.753	771	-	771	124.529	(15.686)	108.843
Imóveis a comercializar	(i) (ii)	-	-	-	102.735	(1.646)	101.089	-	-	-	80.017	(1.640)	78.377
Tributos a recuperar		305	-	305	700	-	700	299	-	299	694	-	694
Despesas antecipadas	(iii)	-	-	-	20.991	(18.185)	2.806	-	-	-	2.796	-	2.796
Outros créditos	(iii)	14	-	14	352	(260)	92	77	-	77	251	-	251
Total do ativo circulante		566	-	566	213.335	(31.344)	181.991	1.274	-	1.274	216.681	(17.326)	199.355
Não circulante													
Contas a receber	(l)	-	-	-	351.799	(51.410)	300.389	-	-	-	372.948	(46.977)	325.971
Imóveis a comercializar		-	-	-	10.742	-	10.742	-	-	-	11.146	-	11.146
Partes relacionadas	(iv)	7.689	-	7.689	27.387	(19.698)	7.689	5.592	-	5.592	27.853	(22.261)	5.592
Outros créditos		90	-	90	3.796	-	3.796	3.497	-	3.497	3.497	-	3.497
Investimentos	(iii) / (v)	203.965	(67.824)	136.141	19.287	(3.854)	15.433	192.240	(87.143)	105.097	11.096	-	11.096
Imobilizado		261	-	261	2.314	-	2.314	287	-	287	720	-	720
Intangível		250	-	250	261	-	261	175	-	175	185	-	185
Total do ativo não circulante		212.255	(67.824)	144.431	415.586	(74.962)	340.624	201.791	(87.143)	114.648	427.445	(69.238)	358.207
Total do ativo		212.821	(67.824)	144.997	628.921	(106.306)	522.615	203.065	(87.143)	115.922	644.126	(86.564)	557.562

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ref	31/12/2022						01/01/2022					
	Controladora			Consolidado			Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
		(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)
Passivo												
Circulante												
Fornecedores	127	-	127	3.440	-	3.440	106	-	106	5.100	-	5.100
Empréstimos e financiamentos	3.785	-	3.785	29.653	-	29.653	3.969	-	3.969	31.699	-	31.699
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	23.828	-	23.828	-	-	-	19.804	-	19.804
Parcelamentos tributários	-	-	-	1.628	-	1.628	-	-	-	2.474	-	2.474
Adiantamento de clientes	(iii)	-	-	5.741	8	5.749	-	-	-	5.064	-	5.064
Obrigações tributárias	180	-	180	2.484	-	2.484	76	-	76	2.825	-	2.825
Obrigações trabalhistas	688	-	688	820	-	820	814	-	814	922	-	922
Tributos diferidos	(i)	-	-	2.790	2.919	5.709	-	-	-	12.129	2.919	15.048
Distratos a pagar	(iii)	-	-	-	5.079	5.079	-	-	-	-	376	376
Outros débitos	(iii)	2.667	-	2.667	(9.878)	9.028	8	-	8	4.974	(376)	4.598
Total do passivo circulante	7.447	-	7.447	89.290	(1.872)	87.418	4.973	-	4.973	84.991	2.919	87.910
Não circulante												
Empréstimos e financiamentos	221.485	-	221.485	374.502	-	374.502	181.114	-	181.114	338.287	-	338.287
Credores por imóveis compromissados	(ii)	-	-	144.636	(14.763)	129.873	-	-	-	166.826	(14.763)	152.063
Partes relacionadas	(iii)	51.211	(9.282)	41.929	16.859	(16.859)	-	(8.933)	45.786	-	1.100	1.100
Tributos diferidos	(i)	-	-	26.275	(5.844)	20.431	-	-	-	21.810	(5.844)	15.966
Provisões para demandas judiciais	(iv)	-	-	736	22.088	22.824	-	-	-	4.987	22.088	27.075
Distratos a pagar	-	-	-	-	791	791	-	-	-	-	-	-
Outros débitos	(iii)	-	-	6.915	10.198	17.113	-	-	-	35.366	(8.933)	26.433
Obrigações tributárias	-	-	-	277	-	277	-	-	-	-	-	-
Parcelamentos tributários	-	-	-	2.674	-	2.674	-	-	-	3.738	-	3.738
Provisão para investimento	24.172	(24.172)	-	-	-	-	43.489	(43.489)	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	296.868	(33.454)	263.414	572.874	(4.389)	568.485	279.322	(52.422)	226.900	571.014	(6.352)	564.662
Patrimônio Líquido												
Capital social	4.201	-	4.201	4.201	-	4.201	4.201	-	4.201	4.201	-	4.201
Resultados acumulados	(107.470)	(22.578)	(130.048)	(107.470)	(22.578)	(130.048)	(41.794)	(22.929)	(64.723)	(41.794)	(22.929)	(64.723)
Outros resultados abrangentes	11.775	(11.792)	(17)	11.775	(11.792)	(17)	(43.637)	(11.792)	(55.429)	(43.637)	(11.792)	(55.429)
Participação de acionistas não controladores	(iii) / (v)	-	-	58.251	(65.675)	(7.424)	-	-	-	69.351	(48.410)	20.941
Total do patrimônio líquido	(91.494)	(34.370)	(125.864)	(33.243)	(100.045)	(133.288)	(81.230)	(34.721)	(115.951)	(11.879)	(83.131)	(95.010)
Total do passivo e patrimônio líquido	212.821	(67.824)	144.997	628.921	(106.306)	522.615	203.065	(87.143)	115.922	644.126	(86.564)	557.562

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração do resultado do exercício

Ref	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes (não auditado)	Reapresentado (não auditado)	Originalmente apresentado	Ajustes (não auditado)	Reapresentado (não auditado)
Receita operacional líquida	(vi) 4.673	-	4.673	43.538	(9.760)	33.778
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(381)	(2.561)	(2.942)	(7.943)	1.573	(6.370)
Lucro bruto	4.292	(2.561)	1.731	35.595	(8.187)	27.408
Despesas gerais e administrativas	(vi) (22.023)	17.153	(4.870)	(27.718)	(1.822)	(29.540)
Despesas comerciais	-	-	-	(2.150)	-	(2.150)
Outros resultados operacionais	(vi) 2.536	(14.592)	(12.056)	4.972	258	5.230
Resultado operacional antes do resultado financeiro, líquido	(15.195)	-	(15.195)	10.699	(9.751)	948
Despesas financeiras	(vi) (37.389)	-	(37.389)	(77.447)	4.696	(72.751)
Receitas financeiras	(vi) 416	-	416	1.965	5.055	7.020
Resultado financeiro, líquido	(36.973)	-	(36.973)	(75.482)	9.751	(65.731)
Resultado da equivalência patrimonial	(13.044)	-	(13.044)	3.783	-	3.783
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(65.212)	-	(65.212)	(61.000)	-	(61.000)
Imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	(3.745)	-	(3.745)
Imposto de renda e contribuição social – diferido	-	-	-	1.298	-	1.298
Prejuízo do exercício	(65.212)	-	(65.212)	(63.447)	-	(63.447)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	(1.765)	-	(1.765)
Prejuízo do exercício	(65.212)	-	(65.212)	(65.212)	-	(65.212)

Demonstração do resultado abrangente

	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes (não auditado)	Reapresentado (não auditado)	Originalmente apresentado	Ajustes (não auditado)	Reapresentado (não auditado)
Resultado do exercício	(65.212)	-	(65.212)	(63.447)	-	(63.447)
Outros componentes do resultado abrangente						
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(65.212)	-	(65.212)	(63.447)	-	(63.447)
Atribuído ao controlador	-	-	-	(65.212)	-	(65.212)
Atribuído a não controlador	-	-	-	1.765	-	1.765

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração dos fluxos de caixa

	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
		(não auditado)	(não auditado)		(não auditado)	(não auditado)
Resultado antes dos tributos	(65.212)	-	(65.212)	(63.447)	-	(63.447)
Ajustes para reconciliar o resultado	(14.836)	-	(14.836)	(24.108)	-	(24.108)
Atividades operacionais	(13.478)	(63)	(13.415)	(10.235)	(17.583)	7.348
Atividades de investimento	11.799	2.097	9.702	2.251	4.009	(1.758)
Atividades de financiamento	1.788	(2.034)	3.822	11.141	13.574	(2.433)
	109	-	109	3.157	-	3.157

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Ref.	Capital social	Outros resultados abrangentes	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 01 de janeiro de 2022 (originalmente apresentado)	4.201	(43.637)	(41.794)	(81.230)	69.351	(11.879)
(+) Impactos da reapresentação (i) (ii) (iii) (iv) e (v)	-	(11.792)	(22.929)	(34.721)	(48.410)	(83.131)
Saldos em 01 de janeiro de 2022 (reapresentado e não auditado)	4.201	(55.429)	(64.723)	(115.951)	20.941	(95.010)
Prejuízo do exercício	-	-	(65.212)	(65.212)	1.765	(63.447)
Ajuste patrimonial em investidas	-	55.412	(113)	55.299	(30.130)	25.169
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (originalmente apresentado)	4.201	(17)	(130.399)	(126.215)	9.839	(116.376)
(+) Impactos da reapresentação (i) (ii) (iii) (iv) e (v)	-	-	351	351	(17.263)	(16.912)
Saldos em 31 dezembro de 2022 (reapresentado e não auditado)	4.201	(17)	(130.048)	(125.864)	(7.424)	(133.288)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Caixa e bancos	3	44	-	5.992	4.559	3.271
Aplicações financeiras	7	192	127	1.423	6.992	5.123
	10	236	127	7.415	11.551	8.394

As aplicações financeiras são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa da Companhia e de suas controladas. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor sendo representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e fundos referenciados DI e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações financeiras são remuneradas entre 96% até 103% de rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

5.1. Composição do contas a receber

Na avaliação da Administração a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de valorização.

As contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim representadas:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Contas a receber - venda de lotes	-	-	-	395.782	439.635	513.014
Contas a receber - prestação de serviços	3	11	771	97	263	3.313
Provisão para distrato (i)	-	-	-	(68.736)	(68.332)	(70.843)
Provisão para perda esperada de crédito	-	-	-	-	(5.422)	(10.670)
	3	11	771	327.143	366.144	434.814
Circulante	3	11	771	99.499	65.753	108.843
Não circulante	-	-	-	227.644	300.389	325.971

- (i) A Administração efetuou uma análise de sua carteira de recebíveis e constituiu a provisão para os contratos que considera apresentar riscos de não geração de entradas de fluxo de caixa, com base em uma análise individual e histórica de distrato.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPCA) ou Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M/FGV), acrescidos de juros que variam entre 6% e 12% ao ano, a partir da data de assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 foi considerada a taxa média anual que varia entre 6% e 12%, para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela diretoria da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados. O efeito do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2023 é de aproximadamente R\$ 92.579 com base na carteira de contas a receber a longo prazo.

5.2. Distribuição por data de vencimento do contas a receber

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Geral de Preço de Mercado (IGP-M), acrescido de juros médios de 1% ao mês até a entrega do empreendimento. As contas a receber de lotes/imóveis não concluídos foram mensurados a valor presente.

Abertura do contas a receber por vencimento:

Aging	Controladora			Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)			(reapresentado)	
1. A vencer	3	11	771	378.330	424.370	497.442
2. Vencido até 90 dias	-	-	-	5.433	5.875	5.544
3. Vencido até 180 dias	-	-	-	1.832	2.256	3.034
4. Vencido a mais de 180 dias	-	-	-	10.284	7.397	10.307
Total	3	11	771	395.879	439.898	516.327

5.3. Movimentação da provisão para distrato

	Consolidado
Saldo em 01/01/2022	(70.843)
Movimentação	2.511
Saldo em 31/12/2022	(68.332)
Movimentação	(404)
Saldo em 31/12/2023	(68.736)

5.4. Movimentação da provisão para perda esperada de crédito

	Consolidado
Saldo em 01/01/2022	(10.670)
Movimentação	5.248
Saldo em 31/12/2022	(5.422)
Movimentação (reclassificação)	5.422
Saldo em 31/12/2023	-

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)	
Terrenos e imóveis em aprovação	10.817	8.129	10.407
Imóveis em construção	27.347	38.176	31.009
Imóveis concluídos	37.951	40.094	14.622
Encargos capitalizados	4.838	4.551	10.196
Provisão para distratos	20.145	20.881	23.289
	101.098	111.831	89.523
Circulante	90.281	101.089	78.377
Não circulante	10.817	10.742	11.146

A classificação dos imóveis destinados à venda entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada tomando-se por base a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Em 2023, a Companhia não efetuou compra de novos imóveis, desta forma a movimentação na conta de imóveis correspondeu à gastos de aprovação dos terrenos existentes, evolução de obra e reconhecimento no resultado das unidades vendidas.

Encargos financeiros provenientes de empréstimos aplicados nos empreendimentos imobiliários são capitalizados ao grupo de estoques e apropriados ao resultado, observando os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. Esses encargos não impactam no percentual de reconhecimento da receita do empreendimento. Os encargos financeiros capitalizados totalizaram R\$2.254 em 2023.

Considerando que a Companhia registrou provisão de distratos ao fluxo total das unidades vendidas com parcelas vencidas há mais de 180 (cento e oitenta) dias, foi considerada a recomposição do custo do imóvel dessas unidades, com o retorno da unidade para o estoque pelo seu valor de custo.

7. Partes relacionadas

Os saldos referem-se a dividendos a receber, dividendos a pagar, empréstimos entre empresas, para compor caixa, sem a incidência de juros, além de empréstimos a outras pessoas ligadas nos quais incidem juros e correção. Não há transações que envolvam resultado entre as empresas do Grupo.

As transações com partes relacionadas são realizadas conforme acordo entre as partes, não possuem vencimento determinado. Os saldos estão a seguir apresentados:

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.1. Contas a receber com partes relacionadas

Credor	Devedor	Modalidade	Controladora			Consolidado		
			31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
				(reapresentado)		(reapresentado)		
BrDU - controladora	Vanderlan Moura	Mútuo, remunerado à 0,7% a.m. + IPCA	2.124	1.981	1.951	2.124	1.981	1.951
BrDU - controladora	Vanderlan Moura Júnior	Mútuo, sem remuneração	1.409	1.409	596	1.409	1.409	596
BrDU - controladora	Terrano Empreendimentos.Imobiliários Ltda.	Mútuo, sem remuneração	160	545	257	160	545	257
BrDU - controladora	Domo Participações e Empreendimentos Ltda.	Mútuo, sem remuneração	95	100	106	95	100	106
BrDU - controladora	ALX Participações Ltda.	Mútuo, sem remuneração	2.619	2.118	1.726	2.619	2.118	1.726
BrDU - controladora	Ferraz e Oliveira Ltda	Mútuo, remunerado à 0,94% a.m. + IPCA	748	692	607	748	692	607
BrDU - controladora	Huna Imóveis Ltda.	Mútuo	221	-	-	221	-	-
BrDU - controladora	TAJ Empre. e Participações S.A.	Mútuo, sem remuneração	362	844	349	362	844	349
TAJ Empre. e Participações S.A.	ADIB	Mútuo, sem remuneração	-	-	-	313	-	-
TAJ Empre. e Participações S.A.	ADIB	Mútuo, sem remuneração	-	-	-	15	-	-
Total			7.738	7.689	5.592	8.066	7.689	5.592

7.2 Mútuos e contas a pagar a partes relacionadas

Credor	Devedor	Modalidade	Controladora			Consolidado		
			31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
				(reapresentado)		(reapresentado)		
BrDU Urbanismo	JFG Construções e Participações	Mútuo, remunerado à 12,00% a.a. + IPCA	10.749	-	-	10.748	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU SPE Imperatriz Participações	Mútuo, sem remuneração	165	102	103	-	-	-
BrDU Urbanismo	SPE Luziânia S/A	Mútuo, sem remuneração	20.114	20.114	20.114	-	-	-
BrDU Urbanismo	Água Brasil Imperatriz 04	Mútuo, sem remuneração	1.422	1.422	1.422	-	-	-
BrDU Urbanismo	Água Brasil Imperatriz 03	Mútuo, sem remuneração	1.853	1.853	1.852	-	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU SPE Zurich Ltda	Mútuo, sem remuneração	4.149	5.465	8.222	-	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU SPE Orlando Ltda	Mútuo, sem remuneração	446	446	446	-	-	-
BrDU Urbanismo	BrDU Alta Vista Investimentos Ltda	Mútuo, sem remuneração	12.525	12.527	12.527	-	-	-
BrDU Urbanismo	Leonardo Souza Rogério de Castro	Mútuo Remunerado - IPCA + 1% a.m	-	-	1.100	-	-	1.100
Total			51.423	41.929	45.786	10.748	-	1.100
		Circulante	10.749	-	-	10.748	-	-
		Não circulante	40.674	41.929	45.786	-	-	1.100

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

8. Investimentos

8.1. Composição dos investimentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022 (reapresentado)	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022 (reapresentado)	01/01/2022
Investimentos em controladas	144.651	142.110	148.913	-	-	-
Investimentos em coligadas	9.552	15.433	7.063	9.552	15.433	11.096
	154.203	157.543	155.976	9.552	15.433	11.096
Provisão para perdas em investimento	(22.500)	(21.402)	(50.879)	-	-	-
Total do Investimento em controladas e coligadas	131.703	136.141	105.097	9.552	15.433	11.096
Outros investimentos	93	-	-	2.048	-	-
Total do investimento líquido da provisão	131.796	136.141	105.097	11.600	15.433	11.096

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

8.2. Informações relevantes sobre as controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2023

Bloco / Empresa	Ativo			Passivo			Resultado	
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	Lucro líquido (prejuízo)
São Mateus Consolidado	3.682	1.613	5.296	2.853	4.010	(1.568)	5.296	(2.142)
Tangará Consolidado	9.886	12.133	22.019	7.670	25.324	(10.976)	22.019	(2.244)
Cuiabá Consolidado	17.970	12.664	30.634	3.886	17.121	9.628	30.634	1.592
Luziania Consolidado	15.881	46.776	62.656	3.703	30.135	28.819	62.656	(6.574)
Varsovia Consolidado	22.318	8.427	30.745	149	9.156	21.440	30.745	(4.619)
Água Brasil 03 Consolidado	9.947	9.216	19.163	536	12.501	6.126	19.163	(758)
SPE Zurique Consolidado	16.006	50.949	66.955	5.652	39.626	21.677	66.955	136
Água Brasil investimentos Consolidado	-	10.082	10.082	892	-	9.189	10.082	(1)
Consultoria Imobiliária Consolidado	696	891	1.588	1.230	82	276	1.588	(792)
Consultoria Imobiliária Consolidado	11.304	15.100	26.405	5.394	19.767	1.244	26.405	(6.237)
Consultoria Imobiliária Consolidado	1.078	4.143	5.220	363	2.721	2.136	5.220	(170)
Água Brasil 04 Consolidado	12.926	18.309	31.235	2.623	14.178	14.434	31.235	(11.385)
SPE Coimbra Consolidado	5.176	11.067	16.243	3.185	10.645	2.412	16.243	329
SPE Itupeva Consolidado	10.614	23.787	34.401	9.127	22.930	2.343	34.401	(301)
BRDU Alta Vista Consolidado	15.864	27.258	43.122	10.753	20.921	11.447	43.122	7.226
BRDU GYN 03 Consolidado	301	5.249	5.550	743	2.378	2.429	5.550	(446)
BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	51	1.958	2.009	29	-	1.980	2.009	539
BRDU SPE LUZIANIA 03	0	7.039	7.039	-	-	7.039	7.039	(50)
BRDU SPE HIDROLANDIA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA (DUBAI)	51	2.822	2.874	-	-	2.874	2.874	9
BRDU SPE PARQUE DA MATA LTDA	6.759	9.845	16.605	2.704	14.030	(129)	16.605	(37)
BRDU CAMPO GRANDE 01 EMPREENDIMENTOS LTDA	19.847	27.021	46.867	6.331	35.967	4.570	46.867	2.768
SPE PARQUE DOS VENTOS LTDA	4.913	7.695	12.608	2.648	7.624	2.336	12.608	1.546
TAJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	1	6.509	6.510	1.554	3.612	1.343	6.510	(3.916)
TANGARA DA SERRA 03 SPE LTDA	19.736	13.476	33.212	7.781	30.760	(5.329)	33.212	(3.006)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

8.3. Informações relevantes sobre as controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2022

Composição patrimonial em 31/12/2022	Ativo			Passivo				Resultado	
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Não controlador	Total	Lucro líquido (prejuízo)
Controladas									
BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA	3.969	5.832	9.801	669	4.285	3.158	1.689	9.801	(312)
BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA	9.543	12.951	22.494	13.545	29.738	(12.416)	(8.373)	22.494	(7.238)
BrDU IMPERATRIZ PARTICIPAÇÕES IMOB LTDA	2	1.200	1.202	-	-	1.202	-	1.202	(6)
BRASIL PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	449	2.067	2.516	26	-	2.490	-	2.516	1.010
BrDU SPE CUIABÁ LTDA - SCP 01	10.054	26.779	36.833	3.316	17.614	12.249	3.655	36.834	932
BELO MONTE EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	21263	20.480	41.743	403	9.956	24.292	7.092	41.743	(991)
BrDU SPE LUZIÂNIA 03 LTDA	-	2.675	2.675	-	591	1.739	344	2.675	-
ÁGUA BRASIL SPE IMPERATRIZ 03 LTDA	12.208	12.927	25.135	916	11.459	11.983	777	25.135	(1.506)
ÁGUA BRASIL SPE IMPERATRIZ 04 LTDA	22.564	8.718	31.282	1.130	13.683	16.003	466	31.282	(939)
ÁGUA BRASIL IMPERATRIZ INVESTIMENTOS LTDA	-	7.464	7.464	-	-	7.464	-	7.463	495
BrDU CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	829	376	1.205	828	-	367	9	1.204	(1.687)
BrDU SPE FLORENÇA EMPREENDIMENTOS LTDA	20	127	147	2	36	110	-	147	(36)
BrDU SPE HIDROLÂNDIA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA	39	2.822	2.861	-	-	2.861	-	2.861	37
BrDU SPE GENEBRA LTDA	17.569	20.677	38.246	7.407	16.980	13.836	24	38.246	(435)
BrDU SPE ORLANDO LTDA	426	4.830	5.256	515	2.947	1.793	(9)	5.246	(477)
BrDU SPE ZURIQUE LTDA SCP	19.229	59.824	79.054	6.046	35.542	27.553	9.912	79.053	1.986
ÁGUA BRASIL IMPERATRIZ INVESTIMENTOS SCP 01 LTDA	-	11.448	11.448	-	-	11.448	-	11.448	993
BrDU SPE COIMBRA LTDA	5.568	48.384	53.952	3.001	27.672	11.457	11.821	53.952	(171)
BrDU SPE PARQUE DA MATA LTDA	8.692	13.411	22.103	2.043	16.479	3.580	-	22.103	795
BrDU SPE ITUPEVA LTDA	16.846	32.138	48.984	5.004	41.085	2.895	-	48.984	2.495
BrDU CAMPO GRANDE 01 EMPREENDIMENTOS LTDA	15.404	34.951	50.355	4.749	36.353	9.253	-	50.355	19
BrDU SPE LUZIÂNIA S.A. SCP	13.279	77.142	90.421	5.829	30.624	48.698	5.270	90.421	(7.244)
SPE PARQUE DOS VENTOS LTDA	3.594	8.791	12.386	2.322	9.021	1.043	0	12.386	(2.093)
BrDU GYN 03 LTDA	750	3.595	4.445	-	2.718	799	926	4.445	17
TANGARÁ DA SERRA SPE 03 LTDA	27.416	14.834	42.251	5.588	34.692	1.971	-	42.251	1.598
	209.713	434.443	644.259	63.339	341.475	205.828	33.603	644.247	(12.758)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.4. Movimentação dos investimentos em controladas em 31 de dezembro de 2023

Controladas	Saldo 31/12/2022 (reapresentado)	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalencia Patrimonial	Outros	Saldo 31/12/2023
Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP invest. (51)	10.385	100	-	-	-	10.485
Brasil Participações Imobiliárias Ltda.	2.250	101	(1.076)	705	-	1.980
BrDU Itupeva Investimentos Ltda (69)	(11)	11	-	-	-	-
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	233	30.144	(29.631)	(558)	-	188
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	2.950	20	(1.138)	2.738	-	4.570
BrDU SPE Coimbra Ltda.	6.252	1.020	-	(5.234)	-	2.038
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda.	7.556	2.410	(1.919)	1.577	-	9.624
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda.	(78)	280	-	(98)	-	104
BrDU SPE Genebra Ltda.	1.566	5.038	(5.388)	29	-	1.245
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda. (Dubai)	2.861	4	-	9	-	2.874
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda.	6.789	990	(395)	(665)	-	6.719
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda.	14.589	1.227	(323)	(1.305)	-	14.188
BrDU SPE Luziânia 03	6.448	50	-	(50)	-	6.448
BrDU SPE Orlando Ltda.	2.196	190	(81)	(169)	-	2.136
BrDU SPE Parque da Mata Ltda.	563	1.808	(2.463)	(37)	-	(129)
BrDU SPE São Mateus Ltda.	432	985	(872)	(2.113)	-	(1.568)
BrDU SPE Varsóvia Ltda.	10.295	-	-	(345)	-	9.950
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda.	3.232	4.196	(368)	2.203	-	9.263
SPE Parque dos Ventos Ltda.	(3.631)	1.217	(771)	1.237	-	(1.948)
BrDU Imperatriz Participações Ltda.	115	1	(81)	(2)	-	33
BrDU SPE Luziânia S.A.	33.540	2.687	(898)	(6.510)	-	28.819
BrDU SPE Zuriique Ltda (48)	25.988	17	-	1.247	-	27.252
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda	(5.835)	10.347	(8.529)	(1.862)	-	(5.879)
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda.	449	1.506	-	(159)	(1.160)	636
TAJ Empreendimentos e Participação S/A (a)	-	3.618	-	(2.741)	63	940
BrDU SPE Gyn03 Ltda.	(109)	-	-	(579)	2.295	1.607
BrDU SPE Itupeva Ltda	3.421	1.424	(1.041)	(2.252)	-	1.552
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda	(11.738)	5.102	(2.129)	(2.211)	-	(10.976)
A - Total controladas	120.708	74.493	(57.103)	(17.145)	1.198	122.151
Coligadas	Saldo 31/12/2022 (reapresentado)	AFAC	Distribuição de lucro	Equivalencia Patrimonial	outros	Saldo 31/12/2023
SPE Várzea Grande Ltda.	15.433	-	-	(5.881)	-	9.552
B - Total coligadas	15.433	-	-	(5.881)	-	9.552
Total consolidado (A+B)	136.141	74.493	(57.103)	(23.026)	1.198	131.703

- (a) Em 12 de janeiro de 2023, a Companhia ingressou no quadro societário da TAJ Empreendimentos e Participações S.A. com o valor subscrito total de R\$ 4.079 (integralizado de R\$ 3.618) que representa 70% do percentual da investida. A investida será administrada por uma diretoria, constituída por 2 (dois) Diretores, sempre assinando em conjunto, ambos indicados pela acionista BRDU URBANISMO S.A. Os demais sócios terrenistas possuem 30%.

8.5. Movimentação dos investimentos em controladas em 31 de dezembro de 2022

Controladas	Saldo em 31/12/2021 (reapresentado)	Adição (AFAC)	Distribuição de lucros	Equiv. Patrim.	Distrib. desprop.	Outros	Saldo 31/12/2022 (reapresentado)
-------------	-------------------------------------	---------------	------------------------	----------------	-------------------	--------	----------------------------------

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Água Brasil Imperatriz Investimentos - SCP invest. (51)	10.695	4	(192)	1.185	-	(1.307)	10.385
Brasil Participações Imobiliárias Ltda.	1.621	1.355	(1.726)	1.000	-	-	2.250
BrDU Itupeva Investimentos Ltda (69)	10.213	-	-	-	-	(10.224)	(11)
BrDU Consultoria Imobiliária Ltda.	1.113	3.889	(3.419)	(1.350)	(398)	398	233
BrDU Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	7.797	-	(1.329)	19	-	(3.537)	2.950
BrDU SPE Coimbra Ltda.	6.871	2.713	-	(169)	-	(3.163)	6.252
BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda.	(9.153)	2.784	(2.371)	922	-	15.374	7.556
BrDU SPE Florença Empreendimentos Ltda.	(100)	58	-	(36)	-	-	(78)
BrDU SPE Genebra Ltda.	(904)	4.885	(9.882)	(430)	-	7.897	1.566
BrDU SPE Hidrolândia 01 Empre. Ltda. (Dubai)	2.823	1	-	37	-	-	2.861
Água Brasil SPE Imperatriz 03 Ltda.	2.491	1.030	(256)	(1.320)	-	4.844	6.789
GYN04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Água Brasil SPE Imperatriz 04 Ltda.	8.444	1.233	(329)	(930)	-	6.171	14.589
BrDU SPE Luziânia 03	8.618	-	-	-	-	(2.170)	6.448
Luziânia Investimentos 01 Ltda.	6.392	(6.392)	-	-	-	-	-
BrDU SPE Orlando Ltda.	2.411	299	(42)	(472)	-	-	2.196
BrDU SPE Parque da Mata Ltda.	(277)	5.650	(5.597)	787	-	-	563
BrDU SPE São Mateus Ltda.	(7.253)	881	(1.167)	(309)	-	8.280	432
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 01 Ltda.	2.533	(2.533)	-	-	-	-	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 04	270	-	(270)	-	-	-	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 05	14	(225)	-	(12)	-	223	-
BrDU Empreendimentos Imobiliários SPE 06	1	(1)	-	-	-	-	-
BrDU Uberaba 01 Empreendimentos Ltda.	2	(2)	-	-	-	-	-
BrDU SPE Varsóvia Ltda.	10.792	(2)	-	(495)	-	-	10.295
BrDU Alta Vista Investimentos Ltda.	9.378	6.865	(264)	(532)	-	(12.215)	3.232
BRDU SPE Log Empreendimentos Ltda.	225	(225)	-	-	-	-	-
SPE Parque dos Ventos Ltda.	1.215	1.154	(5.394)	(3.125)	(983)	3.502	(3.631)
BrDU Imperatriz Participações Ltda.	(165)	-	(259)	(2)	-	541	115
BrDU SPE Luziânia S.A.	20.953	2.678	(1.151)	(7.172)	-	18.232	33.540
BrDU SPE Zurique Ltda (48)	24.050	1.392	(687)	248	-	985	25.988
GYN 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	-
BrDU SPE Tangara da Serra 03 Ltda	(11.921)	7.118	(9.919)	1.007	(1.043)	8.923	(5.835)
BrDU SPE Gyn03 Investimento Ltda.	-	-	-	-	-	449	449
TAJ Empreendimentos e Participação S/A	-	-	-	-	-	-	-
BrDU SPE Gyn03 Ltda.	1	323	-	(46)	-	(387)	(109)
BrDU SPE Itupeva Ltda	9.990	770	(3.696)	1.534	(1.452)	(3.725)	3.421
BrDU SPE Tangara da Serra Ltda	-21.106	5.112	(2.703)	(7.165)	-	14.124	-11.738
A - Total controladas	98.034	40.544	(50.383)	(16.826)	(3.876)	53.215	120.708
Coligadas	Saldo em 31/12/2021 (reapresentado)	Adição (AFAC)	Distribuição de lucros	Equiv. Patrim.	Distrib. desprop.	Outros	Saldo 31/12/2022 (reapresentado)
SPE Várzea Grande Ltda.	7.063	-	-	3.783	-	4.587	15.433
B - Total coligadas	7.063	-	-	3.783	-	4.587	15.433
Total consolidado (A+B)	105.097	40.544	(50.383)	(13.043)	(3.876)	57.802	136.141

9. Empréstimos e financiamentos

9.1. Composição dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia analisou as cláusulas financeiras restritivas (*covenants*) dos contratos de dívidas e seus possíveis impactos para 31 de dezembro de 2023, e não identificou descumprimentos.

a) Composição dos empréstimos e financiamentos

Devedor	Credores / Securitizadoras	Média juros (a.a.)	Valor da operação R\$	Período		Garantia	Consolidado - 31/12/2023			Consolidado - 31/12/2022			Consolidado - 31/12/2021		
				Início	Fim		Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
BrdU Urbanismo S.A. (i)	BREOF III - FIP	13,5% + IPCA	130.000	out/16	Set./24	Receíveis/ações	-	-	-	3.719	221.389	225.108	3.719	180.964	184.683
BrdU Urbanismo S.A.	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	15,03% + CDI	187	jul/21	jul/24	AF deVeículo	45	40	85	66	95	161	76	99	175
BrdU Urbanismo S.A.	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	3,38% + CDI	41	dez/21	out/27	FidejussóriaPF	-	-	-	-	-	-	7	34	41
BrdU Urbanismo S.A.	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	3,38% + CDI	20	dez/21	out/27	FidejussóriaPF	-	-	-	-	-	-	3	17	21
BrdU Urbanismo S.A.	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	3,99%	41	dez/21	out/27	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	41	-	41
BrdU Urbanismo S.A.	Santander	13,99% a.m.	164	dez/21	jan/22	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	123	-	123
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Receíveis	206	1.962	2.168	196	2.098	2.294	201	2.156	2.357
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda.	Sicoob	1,60% + CDI	1.250	jun/16	dez/23	CapitaldeGiro	-	-	-	172	26	198	246	121	367
Água Brasil Imperatriz 03 Ltda.	Sicoob	8,34% + CDI	300	fev/17	fev/24	FidejussóriaPF	-	-	-	49	9	58	57	39	96
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Receíveis	147	1.457	1.604	1.041	1.555	2.596	149	1.596	1.745
Água Brasil Imperatriz 04 Ltda.	Sicoob	7,67% + CDI	1.750	jun/16	dez/23	Imóvel	-	-	-	(648)	-	(648)	250	250	500
BrDU Imperatriz Participações	Santander	13,99%	1	dez/21	jan/22	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	1	-	1
BrdU Campo Grande 01 Empreend . Ltda. (iii)	Virgo Securitizadora	9,25% + IPCA	33.000	fev/20	fev/34	Receíveis	2.252	23.757	26.009	2.259	25.352	27.611	2.809	26.472	29.281
BrdU Spe Cuiabá Ltda. (iv)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Receíveis	1.594	5.642	7.236	1.521	7.102	8.623	1.507	8.245	9.752
BrdU Spe Cuiabá Ltda.	Santander	13,99%	50	dez/21	jan/22	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	50	-	50
BrdU Spe Gyn03	Caixa economica federal	18,02%	3.612	out/22	dez/27	Imóvel	740	2.378	3.118	-	-	-	-	-	-
BrdU Spe Itupeva Ltda. (v)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	58.200	dez/21	nov/33	Receíveis	1.575	9.706	11.281	1.478	11.115	12.593	2.548	8.760	11.308
BrdU Spe Luziânia S.A.	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	7,55% + CDI	3.867	ago/18	jan/26	Imóvel	-	1.151	1.151	552	1.151	1.703	552	1.016	1.568
BrdU Spe Luziânia S.A. (ii)	Virgo Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Receíveis	1.786	17.469	19.255	3.565	16.871	20.436	1.786	19.196	20.982
BrdU Spe Orlando Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	9,20% + IPCA	52.000	fev/20	fev/34	Receíveis	50	470	520	47	503	550	48	516	564
BrdU Spe Parque Da Mata Ltda. (v)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	58.200	dez/21	nov/33	Receíveis	1.425	8.777	10.202	1.404	10.043	11.447	2.324	11.145	13.469
BrdU Spe São Mateus Ltda. (iv)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Receíveis	758	2.716	3.474	280	3.876	4.156	746	3.992	4.738
BrdU Spe São Mateus Ltda.	Santander	13,99%	9	dez/21	jan/22	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	10	-	10
BrdU Spe Vermont Ltda. (v)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	58.200	dez/21	nov/33	Receíveis	2.494	15.402	17.896	4.764	15.225	19.989	4.000	12.981	16.981
BrdU Spe Zurique Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	11,50% + IPCA	40.000	jan/21	fev/34	Receíveis	944	9.169	10.113	930	9.743	10.673	936	10.054	10.990
BrdU Tangará Da Serra Ltda. (iv)	Habitasec Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Receíveis	4.309	15.459	19.768	3.405	19.854	23.259	4.028	22.035	26.063
BrdU Tangará Da Serra Ltda.	Santander	13,99%	44	dez/21	jan/22	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	44	-	44
Guimarães Rosa Incorporadora (vi)	True Securitizadora	8,25% + IPCA	26.000	jul/19	jul/29	Receíveis	1.717	7.865	9.582	1.769	9.793	11.562	2.033	14.000	16.033
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	3,38% + CDI	61	dez/21	out/27	FidejussóriaPF	-	-	-	15	37	52	60	-	60
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	Virgo Securitizadora	9,5% + IPCA	60.000	dez/18	jan/29	Receíveis	998	9.681	10.679	1.024	10.293	11.317	985	10.579	11.564
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	3,99% a.m.	41	dez/21	jan/22	ChequeEspecial	-	-	-	-	-	-	41	-	41
Spe Parque Dos Ventos Ltda. (v)	True Securitizadora	8,75% + IPCA	58.200	dez/21	nov/33	Receíveis	1.214	7.449	8.663	1.204	8.372	9.576	1.919	4.020	5.939
Tangará da Serra Spe 03	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	0,99% a.m. + CDI	1.200	dez/21	dez/22	CapitaldeGiro	-	-	-	-	-	-	400	-	400
Tangará da Serra Spe 03	Banco Cooperativo Sicoob S.A.	14,7% a.a	862	mar/23	dez/25	Receíveis	608	-	609	841	-	840	-	-	-
Total							22.862	140.550	163.413	29.653	374.502	404.154	31.699	338.287	369.987

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

- (i) Debêntures: Foi emitido debêntures em agosto de 2016, do tipo com garantia real, conversíveis em ações, em até 68 séries, tendo como debenturista a BREF III - Fundo de Investimento em Participações. O valor global da operação foi de até R\$130.000 integralizados conforme cronograma estipulado pelas partes. Os juros remuneratórios eram de 13,7% a.a. e atualização pela composição diária da variação do IPCA. As parcelas de juros com pagamento semestralmente em 15 de março e 15 de setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 15 de março de 2017 e o último em 15 de setembro de 2024. O principal amortizado em 6 parcelas semestrais, sendo a primeira em 15 de março de 2022 e a última em 15 de setembro de 2024. Em setembro de 2023, essa operação foi encerrada, conforme descrito abaixo e na nota explicativa do patrimônio líquido.
- (ii) Em fevereiro de 2021, a Companhia BrDU Urbanismo S.A., por meio da Virgo Securitizadora, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 146ª Série, no montante total de R\$ 40.000, com juros remuneratórios de 11,50% ao ano, com base em 252 dias úteis e atualização monetária mensal conforme a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A data de vencimento da operação será em abril de 2034. As empresas envolvidas na operação de CRI são Água Brasil Imperatriz 03 Ltda, Água Brasil Imperatriz 04 Ltda, BrDU SPE Zurique Ltda, BrDU SPE Orlando Ltda, BrDU SPE Luziânia S.A. e Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Em janeiro de 2020, a Companhia, por meio da Isec Securitizadora S.A., atualmente Virgo Securitizadora, emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das 71ª e 72ª Séries, nos valores de R\$ 33.000 e R\$ 52.000, respectivamente, sem garantia real e representativos da totalidade dos direitos creditórios oriundos das Cédulas de Crédito Bancário (CCBs), emitidas pelas empresas BrDU Campo Grande 01 (Série 70ª) e BrDU SPE Itupeva Ltda, BrDU SPE Vermont Ltda, BrDU SPE Parque da Mata Ltda e BrDU SPE Parque dos Ventos Ltda (Séries 71ª e 72ª). Estes serão remunerados a 9,25% e 9,00% ao ano, respectivamente, e atualizados pelo IPCA. O prazo de vencimento de ambos é fevereiro de 2034. Esta operação de CCBs foi quitada, conforme descrito abaixo.
- Parte dos recursos obtidos com a emissão da CRI da 474ª Série foi utilizada para a quitação total dos CRIs das 71ª e 72ª Séries, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização. Os CRIs foram resgatados em 29 de dezembro de 2021, no total de R\$ 49.140 mais R\$ 2.860, não restando obrigações pecuniárias pendentes perante os investidores, incluindo despesas e honorários, conforme o termo de quitação emitido em 05 de janeiro de 2022.
- (iii) Em janeiro de 2020, a BrDU Urbanismo S.A. através da Isec Securitizadora, atual Virgo Securitizadora, emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 70ª Série no montante total de R\$ 33.000 (com taxa de juros remuneratórios de 9,25% ao ano, base 252 dias úteis e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA) A data de vencimento da operação ocorrerá em fevereiro de 2034. O saldo do CRI é representativo da integridade dos direitos creditórios oriundos da empresa BrDU Campo Grande 01 Empreend. Ltda.
- (iv) Em dezembro de 2018, a BrDU Urbanismo S.A. através da Habitasec Securitizadora emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 124ª Série da 1ª emissão no montante total de R\$ 60.000 (com taxas de juros remuneratórios de 9,50% ao ano, com base de 360 dias e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Nas operações deste CRI, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A, atuou na qualidade de agente fiduciário. O pagamento ocorrerá de forma mensal, sendo a primeira parcela no dia 21 de fevereiro de 2019, e a última no dia 21 de janeiro de 2029. Os créditos imobiliários decorrentes das CCBs devedoras correspondem às seguintes SPEs: BrDU SPE Várzea Grande Ltda, BrDU SPE Tangará da Serra Ltda, BrDU SPE Cuiabá Ltda, BrDU SPE São Mateus Ltda.
- (v) Em dezembro de 2021, a BrDU Urbanismo S.A. através da True Securitizadora emitiu o Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - da 474ª Série da 1ª emissão no montante total de R\$ 58.200 (com juros remuneratórios de 8,75% ao ano e atualização monetária mensal pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IPCA), representativo da integralidade dos direitos creditórios oriundos das Cédulas de Crédito Bancário – CCBs, de emissão das seguintes empresas: BrDU SPE Itupeva Ltda, BrDU SPE Parque da Mata Ltda, BrDU SPE Vermont Ltda e BrDU SPE Parque dos Ventos Ltda. O prazo de vencimento é novembro de 2033. A cessão fiduciária de direitos creditórios foi constituída sobre a totalidade dos direitos creditórios das cedentes. Todas as cedentes permanecerão coobrigadas durante a vigência da operação.
- (vi) Em julho de 2019, a BrDU Urbanismo S.A. através da True Securitizadora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - de 220ª, 221ª e 222ª série, no montante total de R\$ 26.000, sendo distribuídos em R\$ 8 (220ª), R\$ 8 (221ª) e R\$ 10 (222ª), respectivamente. De acordo com as cédulas de crédito na forma da lei de acordo com Termo de Securitização formalizado entre as partes, com taxa de juros 8,25 % e atualização monetária pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, com vencimento em julho de 2029. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo devedor é de R\$ 9.582.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2021	185.083	369.986
Captação de recursos	8.208	13.159
Encargos financeiros - passivo	37.244	54.090
Juros sobre financiamentos pagos	(63)	(17.759)
Amortização de financiamentos	(5.145)	(18.814)
Outros	(57)	3.492
Em 31 de dezembro de 2022	225.270	404.155
Captação	-	3.648
Encargos financeiros incorridos	26.047	53.434
Juros sobre financiamentos pagos	(11)	(16.590)
Amortização de financiamentos	(81)	(30.093)
Conversão de debêntures (a)	(251.141)	(251.141)
Em 31 de dezembro de 2023	85	163.412

(a) O Fundo BREF III – Fundo de Investimento em Participações, através de uma operação de conversão de debêntures em ações ordinárias, exerceu a opção de conversão da dívida mantida em ações da Companhia. Neste processo, um total de 9.353.229 debêntures conversíveis foram convertidas, extinguindo o empréstimo correspondente e transferindo o valor para o capital social da Companhia. A conversão teve como efeito a liquidação da obrigação financeira da BrDU com a o BREF III – Fundo de Investimento em Participações, sem a necessidade de desembolso de caixa, e o fundo, por sua vez, passou a ser acionista da BrDU, com participação no capital da Companhia. A operação foi concluída em 02 de agosto de 2023, alterando a estrutura de capital da BrDU e encerrando o passivo referente às debêntures.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Adiantamento de clientes

Investidas	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)	
Água Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	249	131	106
Brdu Consultoria Imobiliária Ltda.	1.011	728	1.005
Brdu Spe Itupeva Ltda.	1.181	925	1.175
Brdu Spe Luziania S.A. SCP	1	1	-
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	123	293	327
Tangara da Serra 03 SPE Ltda.	4.700	3.671	2.451
Total	7.265	5.749	5.064

Refere-se aos recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.9.

11. Credores por imóveis compromissados

As respectivas dívidas provenientes de aquisição de terrenos serão liquidadas com repasse de percentual do Valor Geral de Vendas Líquido (VGVL) dos empreendimentos recebidos mensalmente. Essas contas a pagar são atualizadas pela variação do VGVL. Os acordos celebrados são realizados por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia participa como sócia ostensiva.

Esses acordos entre a Companhia e os parceiros imobiliários estão previstos no Art. 991 do Código Civil. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados no balanço consolidado e representam os valores a pagar (conforme participação definida entre as partes no acordo pela cessão do terreno do empreendimento).

Empresas	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)	
Cuiabá	8.602	9.206	9.261
Luziânia	8.511	9.528	9.638
Imperatriz 3	8.878	8.880	6.266
Imperatriz 4	12.918	11.309	7.892
Belo Monte	8.565	8.565	8.565
Tangará	6.462	7.931	9.124
Orlando	1.299	1.731	1.844
Zurique	21.402	23.319	24.319
Itupeva	13.609	16.717	19.402
Campo Grande	8.453	8.755	10.499
Parque do Ventos	455	455	455
Parque da Mata	4.380	5.408	7.012
Rio Vermelho (a)	7.903	8.379	24.276
Tangará da Serra 3	29.309	33.518	33.314
Total	140.746	153.701	171.867
Circulante	29.848	23.828	19.804
Não circulante	110.898	129.873	152.063

- (a) Em 2022, houve a cisão parcial no empreendimento Rio Vermelho. Os sócios Empar Participações e Investimentos EIRELI e G21 Participações S.A., se retiraram da sociedade através de uma cisão parcial aprovada em uma assembleia de reunião de sócios. A parcela cindida, avaliada em 31 de maio de 2022, totalizou R\$ 12.874, correspondendo a 28,44% do total de quotas da sociedade. Essa parcela é composta por ativos e passivos específicos, incluindo 57 unidades de imóveis em estoque no loteamento Jardim Vitória Régia em Rondonópolis/MT, direitos creditórios relativos a vendas de lotes da empresa.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Tributos diferidos

12.1. Apuração dos tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)	
Contas a receber líquido de provisão de distrato (Nota 5)	327.143	366.144	434.814
(-) Adiantamentos de clientes (Nota 10)	(7.265)	(5.749)	(5.064)
(+) outros	(18.867)	28.015	31.082
(=) Base de cálculo	301.011	388.410	460.832
PIS / Cofins (3,65%)	10.987	14.177	16.820
IR / CSLL (2% e 1,08%, respectivamente)	9.271	11.963	14.194
Total	20.258	26.140	31.014
Circulante	6.409	5.709	15.048
Não circulante	13.849	20.431	15.966

As alíquotas de IRPJ e CSLL são efetivas sobre o faturamento, apuradas com base na receita - caixa, conforme recebimentos.

12.2. Reconciliação do imposto de renda e contribuição social

	Consolidado					
	2023			2022		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de lotes	39.814	39.814		42.774	42.774	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Receita com prestação de serviço	8.589	8.589		6.960	6.960	
(%) Presunção	32%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	5.934	5.808		3.979	5.968	
Receita financeiras/outras	190	190		4.032	4.032	
Base de cálculo	6.124	5.998		8.011	10.000	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	(919)	(540)	(1.459)	(1.202)	(900)	(2.102)
Adicional 10%	(552)	-	(552)	(345)	-	(345)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(1.471)	(540)	(2.011)	(1.547)	(900)	(2.447)

13. Parcelamento tributários

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

	Consolidado		Consolidado		Consolidado	
	31/12/2023		31/12/2022		01/01/2022	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Brdu Urbanismo S.A.	31	120	-	-	-	-
Brdu Spe Sao Mateus Ltda Scp 01	70	129	30	117	59	147
Brdu Spe Tangará Da Serra Ltda Scp	327	579	84	562	182	601
Brdu Spe Cuiaba 01 Ltda	122	267	69	153	68	228
Agua Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda.	50	111	9	163	60	174
Agua Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	12	15	6	-	18	6
Brdu Spe Zurique Ltda.	155	348	89	199	82	296
Brdu Consultoria Imobiliária Ltda.	31	42	-	-	-	-
Brdu Spe Vermont Ltda.	174	390	-	-	-	-
Brdu Spe Genebra Ltda.	2	-	-	-	-	-
Brdu Spe Orlando Ltda.	8	17	-	-	-	-
Guimaraes Rosa Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	259	485	259	583	236	862
Brdu Spe Parque Da Mata Ltda.	144	333	80	130	55	285
Brdu Spe Itupeva Ltda.	588	247	811	201	1.322	281
Brdu Spe Luziania Sa SCP	118	173	49	212	203	296
Spe Parque Dos Ventos Ltda.	50	64	27	16	37	43
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	54	110	-	-	49	125
Taj Empreendimentos E Participações S.A.	89	-	-	-	-	-
Tangara Da Serra 03 Spe Ltda.	273	668	115	338	103	394
Total	2.557	4.098	1.628	2.674	2.474	3.738

Em 09/03/2021 e 17/11/2021, a Companhia realizou o parcelamento dos tributos federais que constavam em aberto até esta data - PIS/COFINS/ IRPJ e CSLL. Em 2023, a Companhia efetuou novos parcelamentos dos impostos. Os prazos médios de parcelamentos variam entre 36, 48 e 60 meses. O quadro acima demonstra os saldos em aberto por SPE.

Os parcelamentos de tributos seguem os seguintes critérios: o valor de cada prestação mensal, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir da data do deferimento até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. (artigo 13 da lei 10.522, de 19 de julho de 2002). Os saldos já consideram essa atualização.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Provisão para demandas judiciais

14.1. Composição da provisão para causas judiciais

A Companhia e suas controladas avaliam periodicamente seus riscos de contingências, com base em critérios jurídicos, econômicos e contábeis. Estes riscos são classificados com base na expectativa de perda provável, possível ou remota, conforme o grau de exigibilidade da contingência, levando-se em consideração as análises de seus assessores jurídicos.

Com base na análise individual desses processos e tendo como suporte a opinião dos advogados da Companhia, efetuou-se provisão para riscos cíveis e trabalhistas que representam a perda provável nesses processos. Os saldos provisionados são demonstrados a seguir:

Controladas	Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
		(reapresentado)	
Brdu Spe Sao Mateus Ltda SCP 01	1.096	1.179	1.737
Brdu Spe Tangará Da Serra Ltda SCP	1.559	1.441	1.657
Brdu Spe Cuiaba 01 Ltda.	1.978	1.883	2.184
Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	323	300	465
Agua Brasil Spe Imperatriz 03 Ltda.	1.268	1.140	1.509
Agua Brasil Spe Imperatriz 04 Ltda.	809	734	879
Brdu Spe Zurich Ltda.	7.223	7.009	9.053
Brdu Spe Florenca Empreendimentos Ltda.	40	40	40
Brdu Spe Vermont Ltda.	1.970	1.853	2.517
Brdu Spe Orlando Ltda.	178	178	214
Guimaraes Rosa Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	813	813	813
Brdu Spe Parque Da Mata Ltda.	144	144	144
Brdu Spe Itupeva Ltda.	313	313	313
Brdu Campo Grande 01 Empreendimentos Ltda.	2.255	1.913	1.964
Brdu Spe Luziania SA SCP	2.116	1.897	1.896
Spe Parque Dos Ventos Ltda.	89	89	90
Projeto Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.216	1.873	1.575
Tangara Da Serra 03 Spe Ltda.	25	25	25
Total	24.415	22.824	27.075

Os processos com grau de risco considerado pelos seus assessores jurídicos como possíveis possuíam o montante de R\$ 758 no consolidado, (em 2022 R\$ 545 no consolidado). Não há demandas avaliadas com expectativa de perda provável ou possível na controladora no exercício 2022 e 2023.

14.2. Movimentação da provisão para demandas judiciais

	Consolidado
Saldo em 01/01/2022	27.075
Movimentação	(4.251)
Saldo em 31/12/2022	22.824
Movimentação	1.591
Saldo em 31/12/2023	24.415

15. Patrimônio líquido

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15.1. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 264.454, dividido em 448.553.300 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Sócios	31/12/2023			31/12/2022			01/01/2022		
	R\$	Ações ordinárias	%	R\$	Ações ordinárias	%	R\$	Ações ordinárias	%
Ações em Tesouraria	-	-	0%	1.680	1.732.001	40,00%	1.680	1.732.001	40,00%
Terrano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	0%	1.680	1.515.068	34,99%	1.680	1.732.001	40,00%
Valleu Participações Eireli	-	-	0%	504	259.367	5,99%	504	519.570	12,00%
Paranaíba Participações Ltda.	-	-	0%	336	822.700	19,00%	336	346.430	8,00%
Breof III - Fundo de Investimento em Participações	-	-	0%	1	867	0,02%	1	1	0,00%
JFG Construções e Participações Ltda.	264.454	448.553.300	100%	-	-	0%	-	-	0%
Total	264.454	448.553.300	100%	4.201	4.330.003	100%	4.201	4.330.003	100%

O capital social da Companhia foi alterado no ano de 2023 devido a operações de conversão e mudanças na composição acionária:

a) Conversão de debêntures em ações (AGE de 2 de agosto de 2023)

Na Assembleia Geral Extraordinária(AGE) de 2 de agosto de 2023, foi aprovada a conversão de debêntures garantidas da sexta emissão em ações ordinárias da BrDU. A BREOF III – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, detentora das debêntures, converteu 9.353.229 debêntures em 428.670.297 ações ordinárias. Essa conversão resultou em um aumento do capital social de R\$ 4.201 para R\$ 255.341 (conforme demonstrado na nota explicativa de Empréstimos e Financiamentos) e no aumento do número total de ações ordinárias da Companhia de 4.330.003 para 433.000.300. Com essa operação, a BREOF III aumentou o número de ações ordinárias da BrDU.

b) Conversão de mútuos financeiros em ações e saída de acionistas (AGE de 30 de setembro de 2023)

Em ato subsequente, na AGE realizada em 30 de setembro de 2023, foi deliberada a conversão de mútuos financeiros em ações ordinárias nominativas, em acordo com a JFG Construções e Participações Ltda(JFG). A conversão, no montante de R\$ 9.113, levou à emissão de 15.552.500 novas ações ordinárias para a JFG. O capital social aumentou para R\$ 264.454, e o total de ações passou para 448.553.300. No mesmo ato, a JFG Construções e Participações Ltda. se tornou única acionista da Companhia, adquirindo de forma onerosa todas ações dos demais sócios na data.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

15.2. Destinação dos resultados do exercício

Conforme o estatuto social, a destinação do lucro líquido do exercício segue as seguintes diretrizes:

Reserva legal: 5% do lucro líquido ajustado do exercício para a reserva legal, até que esta atinja 20% do capital social. O estatuto prevê a distribuição de dividendos aos acionistas no mínimo de 25% do lucro líquido ajustado do exercício, após a constituição da reserva legal e de quaisquer outras reservas.

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve distribuição de lucros, pelo fato da Companhia apresentar prejuízos acumulados.

16. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas pela OCPC 01 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras. Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes. O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de venda a apropriar	106.557	112.673
Custos de venda a apropriar	(26.936)	(37.822)
(=) Resultado bruto a apropriar	79.621	74.851
% Lucro bruto	75%	66%

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita de venda de lotes	-	-	43.816	42.774
Receita indenização distratos	-	-	-	2.139
Provisão de distratos	-	-	(404)	(7.597)
Receita com prestação de serviços	6.036	5.276	2.524	1.684
(-) Impostos	(432)	(603)	(464)	(1.174)
(-) Deduções da receita bruta	-	-	(3.751)	(4.048)
Total	5.604	4.673	41.721	33.778

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custos imóveis vendidos	-	-	(17.459)	(5.356)
Custos com prestação de serviços	(2.143)	(2.942)	-	(159)
Provisão para distratos	-	-	(716)	(855)
Total	(2.143)	(2.942)	(18.175)	(6.370)

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
		(reapresentado)		(reapresentado)
Serviços prestados por terceiros	(527)	(326)	(17.277)	(11.167)
Despesa com pessoal	(3.423)	(3.297)	(4.284)	(5.014)
Depreciação e amortização	(89)	(88)	(668)	(88)
Impostos e taxas	(33)	(150)	(211)	(639)
Despesas e acordos judiciais	-	-	-	(4.963)
Provisão para demandas judiciais e despesas judiciais	(104)	(13)	(1.260)	4.251
Provisão para perdas	-	-	-	(5.422)
Aluguel e condomínios (a)	(176)	(803)	(290)	(1.333)
Outros gastos operacionais (b)	(457)	-	(901)	(4.841)
Despesas administrativas	(173)	(193)	(1.382)	(324)
Total	(4.982)	(4.870)	(26.273)	(29.540)

- (a) Referem-se aos demais gastos como aluguéis de espaço físico, estrutura administrativa e despesas gerais para manutenção das atividades. A Companhia avaliou seus contratos de arrendamento e concluiu que não existem contratos passíveis de registro como direito de uso e passivo de arrendamento uma vez que seus contratos se enquadram na exclusão por baixo valor ou curto prazo do CPC 06 (R2) - Arrendamentos.
- (b) Referem-se as empresas que foram baixadas dentro do período de 2022. Os valores são vindos de AFAC e/ou investimentos do ativo na controladora.

20. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras:				(reapresentado)
Atualização monetária	-	-	1.196	4.520
Desconto obtido	249	70	224	81
Juros e multas	452	310	653	291
Rendimentos de aplicações financeiras	1	36	529	1.782
Outros	-	-	16	346
	702	416	2.618	7.020
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(28)	(22)	(1.683)	(1.589)
Juros e multas	(121)	(46)	(1.727)	(672)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(26.173)	(37.321)	(51.181)	(70.370)
Outros	-	-	(10)	(120)
	(26.322)	(37.389)	(54.601)	(72.751)
Total	(25.620)	(36.973)	(51.983)	(65.731)

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros, todos classificados pelo custo amortizado. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Tipo de Mensuração	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros						
Caixa e bancos (i)	3	44	5.992	4.559	Custo amortizado	Custo amortizado
Equivalentes de caixa - aplicação financeira(ii)	7	192	1.423	6.992	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (iii)	3	11	327.032	366.142	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a receber com partes relacionadas (iv)	7.738	7.688	8.066	27.387	Custo amortizado	Custo amortizado
Outros créditos	204	104	1.630	3.888	Custo amortizado	Custo amortizado
Passivos financeiros						
Credores por imóveis compromissados (v)	-	-	155.509	146.068	Custo amortizado e valor justo por meio do resultado	Custo amortizado e valor justo por meio do resultado
Fornecedores (vi)	147	127	5.940	3.440	Custo amortizado	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos (vii)	85	225.270	163.412	404.153	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a pagar com partes relacionadas (iv)	51.423	51.211	10.748	16.857	Custo amortizado	Custo amortizado
Distratos a pagar (vi)	-	-	5.634	5.870	Custo amortizado	Custo amortizado
Outros débitos (viii)	270	2.667	15.474	9.028	Custo amortizado	Custo amortizado

- (i) Caixa e bancos: os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Equivalentes de caixa: aplicação financeira – são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado.
- (iii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras decorrente das vendas de imóveis à prazo para os clientes. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e são mantidos a valor presente;
- (iv) Partes relacionadas: Corresponde a empréstimos obtidos e concedidos, adiantamento para futuro aumento de capital, transações com pessoas ligadas e dividendos a receber e a pagar entre empresas para compor o caixa (gestão de caixa único do Grupo).
- (v) Credores por imóveis compromissados: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras decorrente do passivo financeiro originado pela aquisição de terrenos via parceria imobiliárias. A parcela referente às unidades vendidas são mensuradas pelo custo amortizado, sendo o percentual estabelecido entre as partes. O valor a pagar referente às unidades não vendidas, é mensurado pelo valor justo dessas unidades, aplicando o percentual devido à cada parceiro.
- (vi) Fornecedores e distratos a pagar: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores imobiliárias decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material e clientes decorrente de distratos de unidades.
- (vii) Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2023 e 2022 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (viii) Outros débitos - Valores a pagar diversos apresentados nas demonstrações financeiras, tais como valores a pagar decorrente de aquisições de participação societária e outros compromissos com terceiros e são mantidos a valor presente.

A Companhia e suas controladas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e outros ativos financeiros. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras é de primeira linha e com taxas compatíveis com o mercado.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Exposição a riscos de taxa de juros

O passivo financeiro da Companhia exposto ao risco das taxas de juros está associado, em sua maioria, às securitizadoras registradas em empréstimos e financiamentos e aos credores por imóveis compromissados conforme demonstrado no quadro abaixo.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2023, considerando as projeções de taxas alinhadas com previsões do mercado. A Administração utilizou as taxas projetadas já divulgadas, como segue:

	Em R\$ 31/12/2023	Cenários					
		Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%	Redução 25%	Redução 50%	
Risco de juros							
Cenários e níveis de taxa de juros							
Flutuação na taxa do CDI	(i)	10,50%	13,13%	15,75%	7,88%	5,25%	
Flutuação na taxa do IPCA	(i)	3,70%	4,63%	5,55%	2,78%	1,85%	
Flutuação na taxa do IGPM	(i)	3,00%	3,75%	4,50%	2,25%	1,50%	
Aplicações financeiras nacionais suscetíveis ao CDI	CDI	1.423	1.572	1.609	1.647	1.535	1.497
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao CDI	CDI	(12.524)	(13.839)	(14.168)	(14.497)	(13.510)	(13.182)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao IPCA	IPCA	(141.307)	(146.535)	(147.842)	(149.150)	(145.228)	(143.921)
(-) Empréstimos e financiamentos suscetíveis ao IGP-M	IGPM	(9.582)	(9.869)	(9.941)	(10.013)	(9.798)	(9.726)
Exposição líquida do balanço patrimonial, após análise de cenários		(161.990)	(168.671)	(170.342)	(172.013)	(167.001)	(165.332)
Impacto de oscilação da taxa			(1.671)	(3.342)	1.670	3.339	

(i) Conforme taxas de CDI, IPCA e IGPM projetadas para os próximos 12 meses, divulgada no relatório de projeções pelo Itaú BBA.

Os valores justos, demonstrados nos quadros acima, partem da posição de endividamento em 31 de dezembro de 2023, porém não refletem uma previsão de realização devido ao dinamismo do mercado financeiro e da economia, esta variação está constantemente monitorada pela Companhia se tem o mesmo comportamento do lastro de garantia.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização; As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

BrDU Urbanismo S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Eventos subsequentes

Em 01 de maio de 2024, foi assinada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) da Companhia, documento no qual os acionistas aprovam a conversão de mútuos financeiros equivalentes a R\$25.591 (sendo R\$ 10.749, nota explicativa 07, transferidos via mútuo até 31 de dezembro de 2023) em ações ordinárias, subscritas pela única acionista JFG Construções e Participações Ltda. Após a conversão, a Companhia passou a ter um capital social de R\$ 289.945.

Em 03 de maio de 2024, foi firmado o instrumento particular de compra e venda de quotas das sociedades BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda. SCP 01, Brdu Spe São Mateus Ltda. SCP 01 e Brdu Spe Tangará Da Serra Ltda SCP 01, por meio do qual a sócia R015 Breof Loteamentos Empreendimentos E Participações Ltda. vendeu as participações de 90%, 67,50% e 67,50%, respectivamente, de forma onerosa pelo valor de R\$ 5.000 à controlada BrDU Consultoria Imobiliária Ltda. A forma de pagamento foi estabelecida em 23 parcelas fixas de R\$217, com vencimento da primeira parcela em maio de 2024.