

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

31 de dezembro de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

### Índice

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

À Diretoria Executiva e Acionistas da

**3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**  
Campinas - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus 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 na nota explicativa 2.1, 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 entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Outros assuntos**

### *Reapresentação dos valores correspondentes*

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, preparados originalmente antes dos ajustes decorrentes da aplicação da política contábil do CPC 12 – Ajuste a valor presente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificação, com data de 24 de março de 2022 e 24 de março de 2021, respectivamente. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022, examinamos também os ajustes descritos na nota explicativa 2.1.1.1 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021 e o balanço patrimonial individual e consolidado de 31 de dezembro de 2020 (saldo de abertura 01 de janeiro de 2021). Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e balanço patrimonial individual e consolidado findo em 31 de dezembro de 2020 (saldo de abertura 1 de janeiro de 2021) e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021 e balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2020 (saldo de abertura 1 de janeiro de 2021) tomados em conjunto.

### **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia 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 de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidades 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Campinas, 31 de março de 2023.

**ERNST & YOUNG**  
Auditores Independentes S/S Ltda  
CRC SP-027623/F



Cristiane Cléria S. Hilario  
Sócia-Contadora CRC-1SP243766/O-8

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021 e 1 de janeiro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2022	31/12/2021	01/01/2021	31/12/2022	31/12/2021	01/01/2021
Ativo		Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado
<b>Ativo circulante</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>14.553</b>	2.005	9.555	<b>23.920</b>	44.934	58.816
Contas a receber de clientes	4	<b>56</b>	39	39	<b>53.028</b>	71.230	57.648
Imóveis a comercializar	5	-	-	-	<b>116.373</b>	161.452	173.906
Adiantamento a fornecedores		<b>1.982</b>	1.983	-	<b>2.237</b>	2.251	41
Impostos e contribuições a recuperar	6	<b>3.362</b>	3.017	2.600	<b>3.940</b>	3.549	3.216
Outros ativos	8	<b>289</b>	300	260	<b>8.163</b>	2.848	20.767
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>20.242</b>	7.344	12.454	<b>207.661</b>	286.264	314.394
<b>Ativo não circulante</b>							
Contas a receber de clientes	4	-	-	-	<b>73.330</b>	89.133	103.275
Imóveis a comercializar	5	-	-	-	<b>193.102</b>	40.129	43.580
Partes relacionadas	7	<b>10.386</b>	10.877	11.296	<b>11.178</b>	10.468	11.290
Depósitos judiciais	17.c	<b>493</b>	283	81	<b>9.348</b>	4.484	4.659
Outros ativos	8	<b>31.818</b>	29.262	67.940	<b>35.615</b>	29.262	67.940
Investimentos	9	<b>581.511</b>	375.232	414.421	<b>124.799</b>	91.486	90.225
Direito de uso	10	<b>1.864</b>	1.301	1.622	<b>2.424</b>	2.346	2.479
Imobilizado	10	<b>48</b>	56	66	<b>49</b>	56	74
Intangível		<b>9</b>	16	231	<b>9</b>	16	231
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>626.129</b>	417.027	495.657	<b>449.854</b>	267.380	323.753
<b>Total do ativo</b>		<b>646.371</b>	424.371	508.111	<b>657.515</b>	553.644	638.147

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

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021 e 1 de janeiro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2022	31/12/2021	01/01/2021	31/12/2022	31/12/2021	01/01/2021
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>							
<b>Passivo circulante</b>			Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado
Empréstimos e financiamentos	11	12.280	25.256	130.869	12.280	25.256	130.869
Fornecedores	12	455	304	267	5.723	2.039	12.726
Obrigações pela compra de terrenos	13	-	-	-	28.725	29.493	32.230
Impostos e contribuições a recolher		41	94	72	1.349	1.870	2.044
Provisão para distrato	15	-	-	-	7.454	12.513	10.594
Salários e encargos a pagar		2.283	1.710	1.705	2.284	1.710	1.705
Outros passivos	14	2.217	11.399	4.853	44.983	57.038	66.773
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>17.276</b>	<b>38.763</b>	<b>137.766</b>	<b>102.798</b>	<b>129.919</b>	<b>256.941</b>
<b>Passivo não circulante</b>							
Empréstimos e financiamentos	11	56.480	72.249	-	56.480	72.249	-
Partes relacionadas	7	205.665	134.292	132.682	104.713	108.265	114.294
Outros tributos diferidos	16.a	-	-	-	-	15.448	17.450
Provisão para contingências	17.a	2.878	6.415	4.677	23.330	37.648	46.943
Provisão para perdas em investimentos	9	10.773	-	49.207	996	-	1.553
Provisão para garantia	18	-	255	-	13.093	12.978	14.960
Obrigações pela compra de terrenos	13	-	-	-	2.625	2.625	-
Outros passivos	14	2.634	-	1.114	901	2.196	1.823
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>278.430</b>	<b>213.211</b>	<b>187.680</b>	<b>202.138</b>	<b>251.409</b>	<b>197.023</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	19						
Capital social		869.194	712.274	360.091	869.194	712.274	360.091
Adiantamento p/ futuro aumento capital		-	-	352.183	-	-	352.183
Prejuízos acumulados		(518.529)	(539.877)	(529.609)	(518.529)	(539.877)	(529.609)
<b>Patrimônio líquido atribuível a acionistas</b>		<b>350.665</b>	<b>172.397</b>	<b>182.665</b>	<b>350.665</b>	<b>172.397</b>	<b>182.665</b>
Participações de não controladores		-	-	-	1.914	(81)	1.518
<b>Total Patrimônio líquido</b>		<b>350.665</b>	<b>172.397</b>	<b>182.665</b>	<b>352.579</b>	<b>172.316</b>	<b>184.183</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>646.371</b>	<b>424.371</b>	<b>508.111</b>	<b>657.515</b>	<b>553.644</b>	<b>638.147</b>

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

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	20	<b>8.867</b>	10.034	<b>55.866</b>	164.558
Custo dos imóveis vendidos	21	-	-	<b>(37.467)</b>	(108.299)
<b>Lucro bruto</b>		<b>8.867</b>	10.034	<b>18.399</b>	56.259
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Com vendas	21	<b>(75)</b>	(937)	<b>(880)</b>	(17.312)
Gerais e administrativas	21	<b>(13.444)</b>	(18.942)	<b>(26.789)</b>	(60.820)
Resultado de equivalência patrimonial	9	<b>39.362</b>	7.939	<b>29.183</b>	(1.304)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	<b>35</b>	6.430	<b>(844)</b>	8.403
<b>Lucro (Prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>34.745</b>	4.524	<b>19.069</b>	(14.774)
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	22	<b>(14.210)</b>	(15.051)	<b>(13.219)</b>	(16.694)
Receitas financeiras	22	<b>813</b>	231	<b>10.930</b>	26.051
		<b>(13.397)</b>	(14.820)	<b>(2.289)</b>	9.357
<b>Lucro (Prejuízo) antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social</b>		<b>21.348</b>	(10.296)	<b>16.780</b>	(5.417)
Imposto de renda e contribuição social corrente	16.a	-	-	<b>(3.490)</b>	(5.044)
Imposto de renda e contribuição social diferido		-	28	<b>7.848</b>	799
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do exercício</b>		<b>21.348</b>	(10.268)	<b>21.138</b>	(9.662)
Atribuível aos:					
Acionistas controladores	-	<b>21.348</b>	(10.268)	<b>21.348</b>	(10.268)
Participações de não controladores	-	-	-	<b>(210)</b>	606
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do exercício</b>		<b>21.348</b>	(10.268)	<b>21.138</b>	(9.662)

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



### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
	<b>Reapresentado</b>		<b>Reapresentado</b>	
<b>Lucro líquido (Prejuízo) do exercício</b>	<b>21.348</b>	(10.268)	<b>21.138</b>	(9.662)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>21.348</b>	(10.268)	<b>21.138</b>	(9.662)
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			<b>21.348</b>	(10.268)
Acionistas não controladores			<b>(210)</b>	606
			<b>21.138</b>	(9.662)

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

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e 1 de janeiro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2021 (reapresentado)</b>	<b>360.091</b>	<b>352.183</b>	<b>(529.609)</b>	<b>182.665</b>	<b>1.518</b>	<b>184.183</b>
Prejuízo do exercício	-	-	(10.268)	(10.268)	606	(9.662)
Integralização de capital (Nota 19)	352.183	(352.183)	-	-	-	-
Outras transações com não controladores	-	-	-	-	(2.205)	(2.205)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)</b>	<b>712.274</b>	<b>-</b>	<b>(539.877)</b>	<b>172.397</b>	<b>(81)</b>	<b>172.316</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	<b>21.348</b>	<b>21.348</b>	<b>(210)</b>	<b>21.138</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 19)	-	<b>147.920</b>	-	<b>147.920</b>	-	<b>147.920</b>
Aumento de capital social (Nota 19)	<b>156.920</b>	<b>(147.920)</b>	-	<b>9.000</b>	-	<b>9.000</b>
Outras transações com acionistas não controladores	-	-	-	-	<b>2.205</b>	<b>2.205</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>869.194</b>	<b>-</b>	<b>(518.529)</b>	<b>350.665</b>	<b>1.914</b>	<b>352.579</b>

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

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Reapresentado		Reapresentado	
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>21.348</b>	(10.296)	<b>16.780</b>	(5.417)
Depreciação e amortização	1.947	828	2.068	828
(Ganho) perda na alienação de imobilizado	397	-	763	-
Equivalência patrimonial	(39.362)	(7.939)	(29.183)	1.304
Provisão para perdas ao valor recuperável do contas a receber	-	-	(143)	297
Provisão para ajuste a valor presente	-	-	(20.606)	(9.966)
Provisão para garantia	(255)	255	115	(1.982)
Provisão para contingências	(2.507)	1.738	(13.156)	(7.290)
(Reversão) constituição de provisão para distrato	-	-	(5.059)	1.919
Constituição de provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	4.243	(3.169)
Constituição (reversão) de provisão de juros	11.395	8.177	11.395	8.180
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>				
Contas a receber de clientes	(17)	-	54.754	10.679
Adiantamento a fornecedores	-	(1.983)	14	(2.210)
Imóveis a comercializar	-	-	(117.241)	34.766
Despesas antecipadas	(9)	(39)	(7)	(73)
Contingências e depósitos judiciais	(210)	(202)	(4.864)	175
Impostos a recuperar	(398)	(389)	(8.852)	(333)
Outros ativos	(2.535)	38.677	(6.558)	40.528
Partes relacionadas	491	419	(710)	830
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>				
Obrigações pela compra de terrenos	-	-	(768)	(112)
Fornecedores	151	37	3.684	(10.687)
Impostos e contribuições a recolher	-	22	-	(1.762)
Partes relacionadas a pagar	71.373	(5.421)	(3.552)	(13.060)
Salários e encargos a pagar	573	5	574	5
Outros passivos	(5.976)	12.964	(12.596)	(1.892)
<b>Caixa gerado (consumido) nas operações</b>	<b>(56.506)</b>	<b>36.853</b>	<b>(128.905)</b>	<b>41.558</b>
Juros pagos	(5.120)	(5.148)	(5.120)	(5.148)
Pagamento de processos judiciais	(1.030)	-	(1.162)	(2.005)
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.150)	(4.659)
<b>Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais</b>	<b>(50.256)</b>	<b>31.705</b>	<b>(138.337)</b>	<b>29.746</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Aquisição do imobilizado e intangível	(2.892)	(10)	(2.895)	(11)
Aumento de capital social	156.920	-	156.920	-
Aquisição de investimentos	(3.000)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	(103.630)	-	(4.086)	-
Aumento (redução) de participação em investidas	133.432	(66.701)	952	(4.118)
Adiantamento para futura redução de investimento	(182.946)	62.622	-	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(2.116)</b>	<b>(4.089)</b>	<b>150.891</b>	<b>(4.129)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	110.000	-	110.000
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(35.020)	(146.394)	(35.020)	(146.394)
Pagamento de arrendamentos	(572)	(772)	(754)	(900)
Participação de não controladores	-	-	2.206	(2.205)
<b>Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(35.592)</b>	<b>(37.166)</b>	<b>(33.568)</b>	<b>(39.499)</b>
<b>Aumento / (redução) líquido(a) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>12.548</b>	<b>(7.550)</b>	<b>(21.014)</b>	<b>(13.882)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	2.005	9.555	44.934	58.816
No final do exercício	14.553	2.005	23.920	44.934

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

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 1. Contexto operacional

A 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., pertencente ao Grupo NC, anteriormente denominada como ACS Incorporação S.A. (“Companhia”), foi constituída em 11 de maio de 2006 na forma de sociedade anônima de capital fechado, sediada na Avenida José de Souza Campos, 753, Município de Campinas, no Estado de São Paulo, e tem como objetivo e como atividade preponderante a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporações imobiliárias, construções de imóveis destinados à venda, e a prestação de serviços de consultorias em assuntos relativos ao mercado imobiliário, pesquisa, lavra, beneficiamento e comércio de minerais, especialmente argilas, areias, pedras, pedregulhos e cerâmicas, participar como sócia quotista em outras sociedades, e serviços de escritório e apoio administrativo.

A Companhia participa nas seguintes controladas e coligadas:

Controlada e coligada	Participação %	
	2022	2021
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,17%	99%
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,73%	100%
3Z Castelo Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,80%	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,49%	99%
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,89%	100%
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,45%	99%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,55%	100%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%	100%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,78%	99%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,87%	100%
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	70%
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,71%	100%
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,74%	100%
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92%	100%
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,77%	100%
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100%
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100%
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,88%	100%
3Z Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,12%	97%
3Z Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	100%
3Z Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,97%	90%
3Z Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,62%	98%
3Z Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89,30%	92%
3Z Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	100%
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100%
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90%

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 1. Contexto operacional – Continuação

3Z Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,46%	99%
3Z Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,18%	100%
3Z Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,86%	98%
3Z Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,81%	98%
3Z Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,38%	98%
3Z Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,95%	100%
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	100%
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100%
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90%
3Z Jatobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	100%
3Z Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,11%	99%
3Z Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,62%	99%
3Z Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,03%	99%
3Z Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100%
Boulevard Viva Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,68%	88%
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	100%
3Z Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,74%	99%
3Z Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	100%
3Z Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,93%	100%
3Z Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,50%	100%
3Z Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	100%
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100%
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	99,96%	100%
3z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z Genebra Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z Urb Loteamentos SPE Ltda.	50,00%	-
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50%
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	100%
3Z Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-
3Z Dom Pedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-
3Z Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-
3Z Holy Burj Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-
Ferreira De Araújo Imobiliário SPE Ltda.	25,00%	25%
Roberto Marinho Empreendimento Ltda.	60,00%	60%
Reserva das Araucárias Imobiliário	35,00%	35%
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50%

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **1. Contexto operacional – Continuação**

#### Impactos da Covid-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia

Os principais riscos e incertezas identificados que poderiam afetar as demonstrações financeiras identificados no setor de incorporação e construção estão demonstrados a seguir:

- Clientes por incorporação de imóveis: eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção.

Até o momento as operações da Companhia não foram impactadas de forma relevante em relação à pandemia do COVID-19.

A Companhia está tomando todas as medidas adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade dos negócios durante o período de pandemia. Embora as operações da Companhia não tenham sido afetadas de forma relevante até o momento, a administração do Grupo não tem como estimar ou prever a ocorrência de eventos futuros relacionados à pandemia do COVID-19 que possam trazer reflexos para o Grupo, mas continuará com o monitoramento e avaliação de ações a serem tomadas.

#### Impactos do conflito e sanções relacionadas à Ucrânia, Rússia e/ou Bielorrússia nos negócios da Companhia

Em 24 de fevereiro de 2022, a Rússia lançou uma invasão militar em larga escala contra a Ucrânia, um de seus países vizinhos a sudoeste, marcando uma escalada acentuada para um conflito que começou em 2014. Em contrapartida, os Países ocidentais e outros começaram a impor sanções limitadas à Rússia quando reconheceu a independência da região de Donbas.

Com o início dos ataques em 24 de fevereiro, muitos países adicionais começaram a aplicar sanções com o objetivo de paralisar a economia russa. As sanções foram amplas, visando indivíduos, bancos, empresas, trocas monetárias, transferências bancárias, exportações e importações.

Como resultado a economia global passou a ser afetada pelo conflito, principalmente nos setores de grãos e gás natural. Até o presente momento o impacto do conflito é mínimo, tendo em vista que seus principais clientes e fornecedores atuam no mercado nacional.

Apesar de toda a repercussão mundial e impactos negativos gerais em vários negócios, até o presente momento a guerra não trouxe consequências representativas para o setor de incorporação e construção brasileiro. A Administração vem acompanhando sistematicamente esses impactos e vem monitorando os potenciais impactos nas demonstrações financeiras e está preparada para adoção de medidas pontuais, se necessário.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas**

#### **2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras**

##### **2.1.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do Valor Adicionado.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 31 de março de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridas até esta data, que tiveram impactos sobre as referidas demonstrações financeiras.

##### **2.1.1.1 Reapresentação de valores correspondentes**

Para refletir as práticas contábeis de mercado e, conseqüentemente, para que os períodos sejam comparáveis, os administradores da Companhia, seguindo as orientações do “CPC 12”, entenderam por realizar a adoção desse pronunciamento ajustando a valor presente o contas a receber, não representando impacto na situação econômico-financeira da Companhia e/ou que seja fora do curso normal dos seus negócios.

Considerando que esta prática contábil deve ser aplicada retrospectivamente, a Companhia optou por reapresentar nas suas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022. Os saldos impactados pela adoção de tal norma, a fim de apresentar os quadros comparativos, seguindo as orientações estabelecidas pelo “CPC 23” estão demonstrados a seguir:

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras--continuação

##### 2.1.1.1 Reapresentação de valores correspondentes - Continuação

###### a) Balanço patrimonial

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021			31/12/2021		
Ativo	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Ativo circulante</b>						
Contas a receber de clientes (a)	39	-	39	247.767	(176.537)	71.230
Imóveis a comercializar (b)	-	-	-	185.439	(23.987)	161.452
Outros ativos circulantes	7.305	-	7.305	53.582	-	53.582
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>7.344</b>	<b>-</b>	<b>7.344</b>	<b>486.788</b>	<b>(200.524)</b>	<b>286.264</b>
<b>Ativo não circulante</b>						
Contas a receber de clientes (a)	-	-	-	2.363	86.770	89.133
Imóveis a comercializar (b)	-	-	-	-	40.129	40.129
Outros ativos (c)	29.262	-	29.262	45.404	(16.142)	29.262
Investimentos (d) / (e)	726.937	(351.705)	375.232	91.486	-	91.486
Outros ativos não circulantes	12.533	-	12.533	17.370	-	17.370
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>768.732</b>	<b>(351.705)</b>	<b>417.027</b>	<b>156.623</b>	<b>110.757</b>	<b>267.380</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>776.076</b>	<b>(351.705)</b>	<b>424.371</b>	<b>643.411</b>	<b>(89.767)</b>	<b>553.644</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>						
Outros passivos (e)	81.728	(70.329)	11.399	57.038	-	57.038
Outros passivos circulantes	27.364	-	27.364	72.881	-	72.881
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>109.092</b>	<b>(70.329)</b>	<b>38.763</b>	<b>129.919</b>	<b>-</b>	<b>129.919</b>
Partes relacionadas (f)	75.205	59.087	134.292	49.178	59.087	108.265
Outros passivos (e) / (f)	250.696	(250.696)	-	61.283	(59.087)	2.196
Outros passivos não circulantes	78.919	-	78.919	140.948	-	140.948
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>404.820</b>	<b>(191.609)</b>	<b>213.211</b>	<b>251.409</b>	<b>-</b>	<b>251.409</b>
Prejuízos acumulados (d)	(450.110)	(89.767)	(539.877)	(450.110)	(89.767)	(539.877)
Outros itens do patrimônio líquido	712.274	-	712.274	712.193	-	712.193
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>262.164</b>	<b>(89.767)</b>	<b>172.397</b>	<b>262.083</b>	<b>(89.767)</b>	<b>172.316</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>776.076</b>	<b>(351.705)</b>	<b>424.371</b>	<b>643.411</b>	<b>(89.767)</b>	<b>553.644</b>



## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras--continuação

##### 2.1.1.1 Reapresentação de valores correspondentes - Continuação

###### a) Balanço patrimonial

	Controladora			Consolidado		
	01/01/2021			01/01/2021		
Ativo	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Ativo circulante</b>						
Contas a receber de clientes (a)	39	-	39	243.735	(185.637)	58.098
Imóveis a comercializar (b)	-	-	-	217.036	(43.580)	173.456
Outros ativos circulantes	12.415	-	12.415	82.840	-	82.840
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>12.454</b>	<b>-</b>	<b>12.454</b>	<b>543.611</b>	<b>(229.217)</b>	<b>314.394</b>
<b>Ativo não circulante</b>						
Contas a receber de clientes (a)	-	-	-	17.371	85.904	103.275
Imóveis a comercializar (b)	-	-	-	-	43.580	43.580
Investimentos (d) / (e)	711.470	(297.049)	414.421	90.225	-	90.225
Outros ativos não circulantes	81.236	-	81.236	86.673	-	86.673
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>792.706</b>	<b>(297.049)</b>	<b>495.657</b>	<b>194.269</b>	<b>129.484</b>	<b>323.753</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>805.160</b>	<b>(297.049)</b>	<b>508.111</b>	<b>737.880</b>	<b>(99.733)</b>	<b>638.147</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>						
Outros passivos (e) / (f)	254.225	(249.372)	4.853	118.829	(52.056)	66.773
Outros passivos circulantes	132.913	-	132.913	190.168	-	190.168
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>387.138</b>	<b>(249.372)</b>	<b>137.766</b>	<b>308.997</b>	<b>(52.056)</b>	<b>256.941</b>
Partes relacionadas (e) / (f)	80.626	52.056	132.682	62.238	52.056	114.294
Outros passivos não circulantes	54.998	-	54.998	82.729	-	82.729
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>135.624</b>	<b>52.056</b>	<b>187.680</b>	<b>144.967</b>	<b>52.056</b>	<b>197.023</b>
Prejuízos acumulados (d)	(429.876)	(99.733)	(529.609)	(429.876)	(99.733)	(529.609)
Outros itens do patrimônio líquido	712.274	-	712.274	713.792	-	713.792
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>282.398</b>	<b>(99.733)</b>	<b>182.665</b>	<b>283.916</b>	<b>(99.733)</b>	<b>184.183</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>805.160</b>	<b>(297.049)</b>	<b>508.111</b>	<b>737.880</b>	<b>(99.733)</b>	<b>638.147</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras--continuação

##### 2.1.1.1 Reapresentação de valores correspondentes - Continuação

###### b) Demonstração de resultado

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2021			31/12/2021		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida (a)	10.034	-	10.034	154.592	9.966	164.558
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(108.299)	-	(108.299)
<b>Lucro bruto</b>	<b>10.034</b>	<b>-</b>	<b>10.034</b>	<b>46.293</b>	<b>9.966</b>	<b>56.259</b>
<b>Receitas/ (despesas) operacionais</b>						
Resultado de equivalência patrimonial (d)	(2.027)	9.966	7.939	(1.304)	-	(1.304)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(13.449)	-	(13.449)	(69.729)	-	(69.729)
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>	<b>(5.442)</b>	<b>9.966</b>	<b>4.524</b>	<b>(24.740)</b>	<b>9.966</b>	<b>(14.774)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(14.820)</b>	<b>-</b>	<b>(14.820)</b>	<b>9.357</b>	<b>-</b>	<b>9.357</b>
<b>Prejuízo antes dos impostos</b>	<b>(20.262)</b>	<b>9.966</b>	<b>(10.296)</b>	<b>(15.383)</b>	<b>9.966</b>	<b>(5.417)</b>
Imposto de renda e contribuição social	28	-	28	(4.245)	-	(4.245)
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(20.234)</b>	<b>9.966</b>	<b>(10.268)</b>	<b>(19.628)</b>	<b>9.966</b>	<b>(9.662)</b>
Atribuível aos:						
Acionistas controladores				(20.234)	9.966	(10.268)
Participações de não controladores				606	-	606
<b>Prejuízo do exercício</b>				<b>(19.628)</b>	<b>9.966</b>	<b>(9.662)</b>

Os reflexos contábeis correspondentes estão resumidos abaixo:

- Efeito do cálculo de ajuste a valor presente (AVP) sobre o saldo de contas a receber de clientes, considerando taxas entre 10% a 12% para 31 de dezembro de 2021 e em 01 de janeiro de 2021 (saldo de abertura);
- Segregação entre circulante e não circulante para realização dos imóveis a comercializar, tendo como base a expectativa de entrega de obras em andamento;
- Reclassificação de ativos disponíveis para venda para Imóveis a comercializar
- Reflexo do ajuste a valor presente (AVP) sobre as vendas de curto e longo prazo realizado pelas controladas;
- Reclassificação dos adiantamentos realizados pelas SPEs (controladas) para a controladora com a natureza de futura redução de capital e que ainda não foram registradas na Junta Comercial;
- Reclassificação de valores referentes a transações com partes relacionadas.

Os impactos nas demonstrações de resultados abrangentes, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração do fluxo de caixa não são relevantes para a apresentação da reconciliação.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.1.2. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

#### **2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (a moeda funcional).

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

### **2.2. Base de consolidação das demonstrações financeiras**

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes critérios:

- Eliminação dos saldos de contas do ativo e passivo, entre as empresas consolidadas;
- Eliminação dos investimentos e resultado da equivalência patrimonial nas empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida;
- Eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas;
- Eliminação do lucro nos estoques e venda de ativo imobilizado, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas;

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

#### **a) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle. Os investimentos em empresas controladas são reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial (MEP) desde a data que o controle é adquirido.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.2. Base de consolidação das demonstrações financeiras -- Continuação**

##### **a) Controladas--Continuação**

Transações entre empresas, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido.

As práticas contábeis e estimativas da controlada são consistentes com as práticas contábeis e estimativas adotadas pela Companhia. Adicionalmente a controlada segue o mesmo exercício social da Empresa, encerrado em 31 de dezembro de cada ano.

A Companhia trata as transações com participações de quotistas não controladores, como transações com proprietários de ativos de suas controladas. Para as compras de participações de acionistas 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. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de acionistas não controladores também são registrados no patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.3.

#### **2.3. Principais práticas contábeis**

##### **a) Apuração e apropriação do resultado de incorporação e loteamento**

- (i)** Nas vendas a prazo de unidade concluída: a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- (ii)** Nas vendas de unidades não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, a Companhia adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, conhecido como método POC (*percentage of conclusion*), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno, e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.3. Principais práticas contábeis--continuação**

##### **a) Apuração e apropriação do resultado de incorporação e loteamento -- Continuação**

As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber.

Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

##### Orçamentos de obras

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 e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

##### Comissões sobre as vendas

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas no resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) no momento que são incorridas.

##### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, quando aplicável e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

##### **c) Aplicações financeiras**

De acordo com a política de aplicações financeiras estabelecida, a administração da Companhia e de suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.3. Principais práticas contábeis--continuação**

##### **d) Contas a receber de clientes**

Os saldos de contas a receber são apresentados ao valor presente e de realização, deduzidos da provisão para perdas por recuperação ao valor recuperável do contas a receber, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 4.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente sendo os juros e variações monetárias apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

Sua classificação como circulante é estruturada sobre sua projeção de realização financeira, sendo registrados como circulante as parcelas previstas a vencer para os próximos 12 meses de forma limitada aos montantes societários reconhecidos. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

##### **e) Imóveis a comercializar**

No período de construção os imóveis são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção. A classificação do estoque de terrenos e construções em andamento entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido é menor que o valor registrado. O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.3. Principais práticas contábeis--continuação

##### f) Impostos e contribuições a recuperar

A Companhia contém saldos de impostos a recuperar provenientes, substancialmente de Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), com a alíquota de 4,65% e Imposto de renda retido na Fonte (IRF), que varia entre 1% e 1,5%. Estas contribuições são relativas, principalmente, a serviços prestados por pessoas jurídicas.

##### g) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização.

A depreciação é computada pelo método linear e com base na vida útil estimada de cada bem, conforme taxas demonstradas na nota explicativa nº 10.

	Vida útil estimada (2022 e 2021)
Instalações	05
Máquinas e equipamentos	10
Equipamentos de informática	05
Móveis e utensílios	10

Os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Companhia, originados de operações de arrendamento do tipo financeiro, são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo no início de cada operação um ativo imobilizado e um passivo de financiamento, sendo os ativos também submetidos às depreciações calculadas de acordo com as vidas úteis estimadas dos respectivos bens.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

##### h) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.3. Principais práticas contábeis--continuação

##### h) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)--continuação

evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; e
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo; condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.



## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.3. Principais práticas contábeis--continuação**

##### **i) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço em que a Companhia atua e gera lucro tributável. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

##### **j) Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.3. Principais práticas contábeis--continuação**

##### **k) Instrumentos financeiros**

O CPC 48 Instrumentos Financeiros é vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta norma contém três categorias principais para classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros: (i) Custo Amortizado; (ii) Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes; e (iii) Valor Justo registrado por meio do Resultado do Exercício (categoria residual).

A Companhia realizou uma avaliação de impacto detalhado na adoção da nova norma e identificou os seguintes aspectos:

O CPC 48 apresenta uma abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que refletem o modelo de negócios em que os ativos são administrados e suas características de fluxo de caixa. Com relação aos passivos financeiros, requer que a mudança no valor justo do passivo financeiro designado ao valor justo contra o resultado, que seja atribuível a mudanças no risco de crédito daquele passivo, seja apresentada em outros resultados abrangentes e não na demonstração do resultado, a menos que tal reconhecimento resulte em uma incompatibilidade na demonstração do resultado.

##### Mensuração

Os ativos e passivos financeiros devem inicialmente ser valorados pelo seu valor justo. Os critérios para determinar o valor justo dos ativos e passivos financeiros foram (i) o preço cotado em um mercado ativo ou, na ausência deste e (ii) a utilização de técnicas de avaliação que permitam estimar o valor justo na data da transação levando-se em consideração o valor que seria negociado entre partes independentes, conhecedoras da transação e com interesse em realizá-la.

A mensuração posterior de ativos e passivos financeiros segue o método do valor justo ou do custo amortizado, conforme a categoria. O custo amortizado corresponde:

- Ao valor reconhecido inicialmente para o ativo ou passivo financeiro;
- Menos as amortizações de principal; e
- Mais/menos juros acumulados pelo método da taxa de juros efetiva.

Os efeitos da mensuração posterior dos ativos e passivos financeiros são alocados diretamente ao resultado do período. Ativos e passivos de longo prazo com características de instrumentos financeiros são registrados inicialmente pelo seu valor presente.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.3. Principais práticas contábeis--continuação

##### k) Instrumentos financeiros--continuação

###### Reconhecimento

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor dos demais ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração do resultado nas rubricas "Receitas" ou "Custos" respectivamente, no período em que ocorrem.

###### Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Empresa nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Os ativos financeiros da Companhia incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e partes relacionadas.

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem, principalmente, fornecedores, empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.3. Principais práticas contábeis--continuação

##### k) Instrumentos financeiros--continuação

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

A Companhia não possui transações de *Hedge Accounting* em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

##### Compensação de instrumentos financeiros

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

##### Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

##### Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

O CPC 48 (IFRS 09) substituiu o modelo de perdas incorridas por um modelo prospectivo de perdas esperadas. Esta nova abordagem exige um julgamento relevante sobre como as mudanças em fatores econômicos afetam as perdas esperadas de crédito, que serão determinadas com base em probabilidades ponderadas.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.3. Principais práticas contábeis--continuação**

##### **k) Instrumentos financeiros--continuação**

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. As perdas de crédito esperadas é a estimativa ponderada pela probabilidade da perda de crédito. A Companhia mensura as provisões para perdas com contas a receber de clientes em montantes equivalentes as perdas de crédito esperadas para a vida inteira que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplemento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

Para contas a receber de clientes e ativos de contrato, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base. A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos há 120 dias. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos da Companhia para a recuperação dos valores devidos.

##### **l) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Diretoria, a Companhia registrou o ajuste a valor presente de seus ativos e passivos.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.3. Principais práticas contábeis--continuação**

##### **m) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis**

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.3, a administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos, para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes.

Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período ou períodos posteriores, caso a revisão afete tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir, são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

##### **a) Provisões para contingências**

A Companhia e suas controladas são parte de diversos processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 17. Provisões são constituídas para todos os riscos referentes a processos judiciais que representem perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, hierarquia das leis, jurisprudências disponíveis, decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras de acordo com

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis--continuação**

a) Provisões para contingências--continuação

o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes onde uma provisão deve ser constituída quando:

- (a) A entidade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado;
- (b) Seja provável que será necessária uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação; e
- (c) Possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.  
Se essas condições não forem satisfeitas, nenhuma provisão deve ser reconhecida.

b) Provisão para perdas por recuperação ao valor recuperável do contas a receber

É constituída quando existe expectativa de que o crédito não será realizado. A constituição é realizada com base em política interna, a qual leva em consideração os títulos de contas a receber vencidos há mais de 120 dias, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 4. Diante desta análise, deve-se aplicar sobre a base o valor da tabela de vendas, e sobre tal valor aplicar a taxa de desconto praticada pelo departamento Comercial, a taxa média das comissões e alíquotas de impostos de acordo com cada regime de tributação. Com base em tal cálculo, teremos o valor realizável líquido.

Com base nas informações obtidas com a aplicação das regras, devem-se avaliar os valores em aberto por cliente o valor líquido realizável. Se o valor líquido realizável for superior ao valor em aberto no contas a receber do cliente, não é necessário constituir provisão, caso o valor seja inferior, a diferença de valor deverá ser provisionada.

c) Provisão para distrato

As provisões para distrato foram constituídas por deliberação da administração, conforme Nota Explicativa nº 15, onde classifica os contratos em aberto há mais de 120 dias na carteira de inadimplentes. Do valor líquido recebido em caixa, por contrato, calcula-se um percentual do valor recebido da unidade distratada, ao cliente em questão, onde o percentual de devolução é avaliado trimestralmente, de acordo com a base histórica praticada pela 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis--continuação

d) Provisão para garantia

As provisões para garantia são calculadas utilizando o percentual de 3% sobre o valor das vendas, considerando o período de 05 anos após a entrega da obra pela construtora, como descrito na Nota Explicativa nº 18. O percentual utilizado foi calculado com base na prática adotada atualmente pelo mercado.

e) Provisão de custo ao mercado

A provisão de custo ao mercado consiste quando o ativo está desvalorizado e seu valor contábil excede seu valor recuperável (venda). Sendo assim, o valor dos estoques deve ser registrado contabilmente pelo menor valor entre o custo e o preço de venda.

O cálculo da provisão consiste em avaliar o valor médio de venda por unidade, considerando as dez últimas vendas do empreendimento em questão, com o valor de venda realizável, comparando com o saldo de imóveis a comercializar registrado em sistema, onde diante deste cenário, a provisão é constituída quando o saldo de imóveis a comercializar registrado na contabilidade é maior que o valor de venda realizável. Caso contrário, a provisão não é constituída.

#### 2.5. Novas normas contábeis – novas e alterações/atualizações ocorridas

a) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 (exceto quando indicado de outra forma). A empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1)

As alterações aos pronunciamentos acima são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como:

- Contrato Oneroso - custos de cumprimento de contrato;
- Ativo imobilizado - vendas antes do uso pretendido; e
- Referências à Estrutura conceitual.

A vigência dessas alterações deve ser estabelecida pelos órgãos reguladores que o aprovarem, sendo que, para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a entidade deve aplicar essas alterações com início em, ou após, 1/1/2022.



## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.5. Novas normas contábeis – novas e alterações/atualizações ocorridas--continuação**

##### Contrato Oneroso - custos de cumprimento de contrato

Um contrato oneroso é um contrato sob o qual os custos inevitáveis de cumprir as obrigações decorrentes do contrato (ou seja, os custos que a empresa não pode evitar porque possui o contrato) excedem os benefícios econômicos esperados a serem recebidos.

As alterações especificam que, ao avaliar se um contrato é oneroso ou gerador de perdas, a entidade precisa incluir custos que se relacionam diretamente com um contrato de fornecimento de bens ou serviços, incluindo custos incrementais (por exemplo, os custos de mão de obra direta e materiais) e um alocação de custos diretamente relacionados às atividades do contrato (por exemplo, depreciação de equipamentos usados para cumprir o contrato e custos de gerenciamento e supervisão do contrato). Os custos gerais e administrativos não estão diretamente relacionados a um contrato e são excluídos, a menos que sejam explicitamente cobrados da contraparte nos termos do contrato.

Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia já que não foi identificado nenhum contrato como oneroso.

##### Referências à Estrutura conceitual

As alterações substituem uma referência a uma versão anterior da Estrutura Conceitual do IASB por uma referência à versão atual emitida em março de 2018 sem alterar significativamente seus requisitos.

As alterações adicionam uma exceção ao princípio de reconhecimento da IFRS 3 Business Combinations (equivalente ao CPC 15 (R1) - Combinação de negócios) para evitar a emissão de potenciais ganhos ou perdas do 'dia 2' decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo da IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (equivalente ao CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes) ou IFRIC 21 Levies, se incorridas separadamente. A exceção exige que as entidades apliquem os critérios da IAS 37 ou IFRIC 21, respectivamente, em vez da Estrutura Conceitual, para determinar se existe uma obrigação presente na data de aquisição.

As alterações também adicionam um novo parágrafo à IFRS 3 para esclarecer que os ativos contingentes não se qualificam para reconhecimento na data de aquisição.

De acordo com as disposições transitórias, a empresa aplica as alterações prospectivamente, ou seja, para combinações de negócios que ocorram após o início do período de relatório anual em que aplica as alterações pela primeira vez (a data da

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.5. Novas normas contábeis – novas e alterações/atualizações ocorridas--continuação

aplicação inicial).

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia uma vez que não existiam ativos, passivos ou passivos contingentes no âmbito dessas alterações que surgiram durante o período.

##### IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial* Subsidiária como adotante pela primeira vez

A alteração permite que uma subsidiária que opte por aplicar o parágrafo D16(a) da IFRS 1 (equivalente ao CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade) mensurar as diferenças cumulativas de conversão usando os valores reportados nas demonstrações financeiras consolidadas da controladora, com base na data de transição da controladora para a IFRS, se nenhum ajuste foi feito para consolidação procedimentos e para os efeitos da combinação de negócios em que a controladora adquiriu a controlada. Esta alteração também se aplica a uma coligada ou joint venture que opte por aplicar o parágrafo D16(a) da IFRS 1.

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia por não ser uma adoptante pela primeira vez.

##### IFRS 9 *Financial Instruments* - Taxas no teste de '10 por cento' para baixa de passivos financeiros (equivalente ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros)

A alteração esclarece as taxas que uma entidade inclui ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro.

De acordo com as disposições transitórias, a Companhia aplica a emenda aos passivos financeiros que são modificados ou trocados no ou após o início do período de relatório anual em que a entidade aplica a emenda pela primeira vez (a data da aplicação inicial). Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, pois não houve modificações nos instrumentos financeiros da Companhia durante o período.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.5. Novas normas contábeis – novas e alterações/atualizações ocorridas--continuação

##### IAS 41 Agriculture - Tributação em mensuração a valor justo (equivalente ao CPC 29 - Ativo Biológico e Produto Agrícola)

A alteração remove a exigência do parágrafo 22 da IAS 41 de que as entidades excluam os fluxos de caixa para tributação ao mensurar o valor justo dos ativos dentro do escopo da IAS 41. Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia uma vez que não possuía ativos no âmbito da IAS 41 à data de relato.

##### b) Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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 ado-tar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

##### IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao en-trar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elemen-tares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação dis-cricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (aborda-gem de taxa variável).

Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para con-tratos de curta duração.

A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica a Empresa.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.5. Novas normas contábeis – novas e alterações/atualizações ocorridas--continuação**

##### Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação.

Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a empresa avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

##### Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da empresa.

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **2. Políticas contábeis adotadas--continuação**

#### **2.5. Novas normas contábeis – novas e alterações/atualizações ocorridas--continuação**

##### Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

##### Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

##### a) Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras.

São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos. A classificação depende da finalidade para qual foram adquiridos.

A administração determina sua classificação no seu reconhecimento inicial.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela administração da Companhia.

A Companhia reconhece seus recebíveis inicialmente na data em que foram faturados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

##### b) Gestão de risco financeiro

###### Fatores de risco financeiro

As atividades da companhia o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez.

O Conselho de administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, como risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

###### *b.1) Risco de mercado*

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

###### Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos longo prazo. A administração da Companhia tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros--continuação

pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos pelo CDI pós-fixado, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

Para a análise de sensibilidade das taxas de juros sobre os empréstimos e aplicações financeiras, a Administração adotou como cenário provável os valores reconhecidos contabilmente. Como referência, aos demais cenários foram considerados a deterioração e apreciação sobre a taxa de juros flutuante utilizada para apuração nos registros contábeis. Os cenários foram estimados com uma apreciação e desvalorização de 25% e 50%, respectivamente, da taxa de juros no cenário provável.

A tabela abaixo demonstra os eventuais impactos no resultado na hipótese dos respectivos cenários apresentados para essas operações:

#### Exposição e análise de sensibilidade das taxas de juros

##### *i) Controladora*

Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2022	Provável Valor	Apreciação de 25% %	Valor	Apreciação de 50% %	Valor
14.553	Alta do CDI	Aplicação financeira	30/01/2023	10,55%	1.535	13,19%	1.919	15,82%	2.303
<u>14.553</u>					<u>1.535</u>		<u>1.919</u>		<u>2.303</u>
Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2022	Provável Valor	Deterioração de 25% %	Valor	Deterioração de 50% %	Valor
14.553	Baixa do CDI	Aplicação financeira	30/01/2023	10,55%	1.535	7,91%	1.151	5,27%	768
<u>14.553</u>					<u>1.535</u>		<u>1.151</u>		<u>768</u>
Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2021	Provável Valor	Apreciação de 25% %	Valor	Apreciação de 50% %	Valor
501	Alta do CDI	Aplicação financeira	21/01/2022	3,92%	20	4,89%	25	5,87%	29
1.398	Alta do CDI	Aplicação financeira	13/06/2022	3,92%	55	4,89%	68	5,87%	82
<u>1.899</u>					<u>75</u>		<u>93</u>		<u>111</u>
Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2021	Provável Valor	Deterioração de 25% %	Valor	Deterioração de 50% %	Valor
501	Baixa do CDI	Aplicação financeira	21/01/2022	3,92%	20	2,94%	15	1,96%	10
1.398	Baixa do CDI	Aplicação financeira	13/06/2022	3,92%	55	2,94%	41	1,96%	27
<u>1.899</u>					<u>75</u>		<u>56</u>		<u>37</u>

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros--continuação

#### ii) Consolidado

Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2022	Provável Valor	Apreciação de 25% %	Valor	Apreciação de 50% %	Valor
7.683	Alta do CDI	Aplicação financeira	27/02/2023	11,60%	891	14,50%	1.114	17,40%	1.337
14.396	Alta do CDI	Aplicação financeira	30/01/2023	10,55%	1.518	13,19%	1.898	15,82%	2.278
<u>22.079</u>					<u>2.409</u>		<u>3.012</u>		<u>3.615</u>
Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2022	Provável Valor	Deterioração de 25% %	Valor	Deterioração de 50% %	Valor
7.683	Baixa do CDI	Aplicação financeira	27/02/2023	11,60%	891	8,70%	669	5,80%	446
14.396	Baixa do CDI	Aplicação financeira	30/01/2023	10,55%	1518	7,91%	1139	5,27%	759
<u>22.079</u>					<u>2.409</u>		<u>1.808</u>		<u>1.205</u>
Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2021	Provável Valor	Apreciação de 25% %	Valor	Apreciação de 50% %	Valor
11.584	Alta do CDI	Aplicação financeira	02/03/2022	3,92%	454	4,89%	567	5,87%	680
11.530	Alta do CDI	Aplicação financeira	14/07/2023	3,26%	376	4,08%	470	4,89%	564
7.556	Alta do CDI	Aplicação financeira	20/06/2022	3,92%	296	4,89%	370	5,87%	444
1.220	Alta do CDI	Aplicação financeira	29/03/2022	3,70%	45	4,62%	56	5,55%	68
1.144	Alta do CDI	Aplicação financeira	31/01/2022	4,70%	54	5,87%	67	7,05%	81
<u>33.034</u>					<u>1.225</u>		<u>1.530</u>		<u>1.837</u>
Exposição	Risco	Tipo	Vencimento	Taxa efetiva em 31/12/2021	Provável Valor	Deterioração de 25% %	Valor	Deterioração de 50% %	Valor
11.584	Baixa do CDI	Aplicação financeira	02/03/2022	3,92%	454	2,94%	340	1,96%	227
11.530	Baixa do CDI	Aplicação financeira	14/07/2023	3,26%	376	2,45%	282	1,63%	188
7.556	Baixa do CDI	Aplicação financeira	20/06/2022	3,92%	296	2,94%	222	1,96%	148
1.220	Baixa do CDI	Aplicação financeira	29/03/2022	3,70%	45	2,77%	34	1,85%	23
1.144	Baixa do CDI	Aplicação financeira	31/01/2022	4,70%	54	3,52%	40	2,35%	27
<u>33.034</u>					<u>830</u>		<u>622</u>		<u>415</u>

#### iii) Controladora e Consolidado

Exposição	Risco	Tipo	Taxa efetiva em 31/12/2022	Provável Valor	Apreciação de 25% %	Valor	Apreciação de 50% %	Valor
68.760	CRI ICVM no 476 (a)	Empréstimo (passivo)	100	5.120	125	6.400	150	7.680
<u>68.760</u>				<u>5.120</u>		<u>6.400</u>		<u>7.680</u>
Exposição	Risco	Tipo	Taxa efetiva em 31/12/2022	Provável Valor	Deterioração de 25% %	Valor	Deterioração de 50% %	Valor
68.760	CRI ICVM no 476 (a)	Empréstimo (passivo)	100	5.120	75	3.840	50	2.560
<u>68.760</u>				<u>5.120</u>		<u>3.840</u>		<u>2.560</u>
Exposição	Risco	Tipo	Taxa efetiva em 31/12/2021	Provável Valor	Apreciação de 25% %	Valor	Apreciação de 50% %	Valor
97.505	CRI ICVM no 476 (a)	Empréstimo (passivo)	100	1.804	125	2.255	150	2.706
<u>97.505</u>				<u>1.804</u>		<u>2.255</u>		<u>2.706</u>

## 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros--continuação

#### iv) Controladora e Consolidado--continuação

Taxa efetiva em Provável Deterioração de 25% Deterioração de 50%



## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Exposição	Risco	Tipo	31/12/2021	Valor	%	Valor	%	Valor
97.505	CRI ICVM no 476 (a)	Empréstimo (passivo)	100	1.804	75	1.353	50	902
97.505				1.804		1.353		902

### b.2) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a riscos de crédito relacionados aos instrumentos financeiros contratados na gestão de seus negócios. Consideram baixo o risco de não liquidação das operações que mantêm em instituições financeiras com as quais operam, que são consideradas pelo mercado como de primeira linha.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas de acordo com os limites determinados pelo Conselho de administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

### b.3) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelo departamento de finanças. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não descumpra os limites ou cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais - por exemplo, restrições de moeda.

O Departamento de Tesouraria investe o excesso de caixa em contas bancárias com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

## 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros--continuação

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento, onde aplica-se somente aos instrumentos

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

financeiros, portanto, não estão incluídas as obrigações decorrentes de legislação.

	<b>Controladora</b>				
	<b>Fluxo de caixa</b>	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e cinco anos</b>	<b>Acima de cinco anos</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>					
Fornecedores e outras contas a pagar	5.306	2.672	2.634	-	-
Partes relacionadas	205.665	205.665	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	68.760	12.280	12.004	36.012	8.464
Posição líquida	<b>279.731</b>	<b>220.617</b>	<b>14.638</b>	<b>36.012</b>	<b>8.464</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>					
Fornecedores e outras contas a pagar	11.703	11.703	-	-	-
Partes relacionadas	134.292	134.292	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	72.249	25.256	12.004	36.012	24.233
Posição líquida	<b>218.244</b>	<b>171.251</b>	<b>12.004</b>	<b>36.012</b>	<b>24.233</b>
	<b>Consolidado</b>				
	<b>Fluxo de caixa</b>	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e cinco anos</b>	<b>Acima de cinco anos</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>					
Fornecedores e outras contas a pagar	51.607	50.706	901	-	-
Partes relacionadas	104.713	104.713	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	68.760	12.280	12.004	36.012	8.464
Obrigações pela compra de terrenos	31.350	31.350	-	-	-
Posição líquida	<b>256.430</b>	<b>199.049</b>	<b>12.905</b>	<b>36.012</b>	<b>8.464</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>					
Fornecedores e outras contas a pagar	61.273	59.077	2.196	-	-
Partes relacionadas	108.265	108.265	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	97.505	25.256	12.004	36.012	24.233
Obrigações pela compra de terrenos	32.118	32.118	-	-	-
Posição líquida	<b>299.161</b>	<b>224.716</b>	<b>14.200</b>	<b>36.012</b>	<b>24.233</b>



## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros--continuação

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

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. De acordo com as disposições transitórias do CPC 46 (Mensuração do valor justo) a Companhia aplicou as novas medidas de mensuração do valor justo de forma prospectiva e as mudanças não tiveram impacto significativo nas mensurações dos ativos e passivos da Companhia. A classificação de acordo com a hierarquia de valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia mensurados a valor justo é determinada conforme segue:

		Controladora			
		2022		2021	
Ativos	Mensuração a valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
		Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	14.553	14.553
Contas a receber de clientes	Nível 2	56	56	39	39
Partes relacionadas	Nível 2	10.386	10.386	10.877	10.877
Outros recebíveis	Nível 2	32.024	32.024	29.488	29.488
Total		57.019	57.019	42.409	42.409
Passivos		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Fornecedores	Nível 2	(455)	(455)	(304)	(304)
Partes relacionadas	Nível 2	(205.665)	(205.665)	(134.292)	(134.292)
Empréstimos e financiamentos	Nível 2	(44.200)	(44.200)	(97.505)	(97.505)
Outros passivos	Nível 2	(4.851)	(4.851)	(11.399)	(11.399)
Total		(255.171)	(255.171)	(243.500)	(243.500)

		Consolidado			
		2022		2021	
Ativos	Mensuração a valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
		Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	23.920	23.920
Contas a receber de clientes	Nível 2	126.358	126.358	160.363	160.363
Partes relacionadas	Nível 2	11.178	11.178	10.468	10.468
Outros recebíveis	Nível 2	43.642	43.642	31.981	31.981
Total		205.098	205.098	247.746	247.746
Passivos		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Fornecedores	Nível 2	(5.723)	(5.723)	(2.039)	(2.039)
Partes relacionadas	Nível 2	(104.713)	(104.713)	(108.265)	(108.265)
Empréstimos e financiamentos	Nível 2	(68.760)	(68.760)	(84.529)	(84.529)
Outros passivos	Nível 2	(45.884)	(45.884)	(59.234)	(59.234)
Total		(225.080)	(225.080)	(254.067)	(254.067)

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2. Políticas contábeis adotadas--continuação

#### 2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros--continuação

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

- Caixa e equivalentes de caixa: são apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.
- Contas a receber de clientes e partes relacionadas: decorrem diretamente das operações da Companhia e seus clientes e são classificados como curto. Os valores originais líquidos de provisão se assemelham aos valores justos na data de encerramento das demonstrações financeiras.
- Empréstimos e financiamentos: são classificados como custo amortizado e estão registrados pelos seus valores contratuais.
- Fornecedores a pagar e fornecedores partes relacionadas: decorrem diretamente das operações de compra de mercadorias da Companhia com seus fornecedores e são classificados como custo amortizado. São registrados pelos seus valores originais que se assemelham aos valores justos na data de encerramento das demonstrações financeiras.
- Outros recebíveis e outras contas a pagar: são apresentados pelo seu valor original que se assemelham ao valor justo na data de encerramento das demonstrações financeiras.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Bancos	157	106	1.841	11.900
Aplicações financeiras	14.396	1.899	22.079	33.034
<b>Total</b>	<b>14.553</b>	<b>2.005</b>	<b>23.920</b>	<b>44.934</b>

Foram classificados como caixa e equivalentes de caixa, contas bancárias e aplicações financeiras Compromissadas e Certificados de Depósitos Bancários que possuem liquidez imediata e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, e por estarem sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras individuais e consolidadas são remuneradas pela taxa média de 90% e 99% do CDI (88% e 89% em 2021).

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 4. Contas a receber de clientes

##### a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
				(reapresentado)
Contas a receber de unidades vendidas	-	-	186.869	241.917
Demais contas a receber com clientes	56	39	10.110	9.816
<b>Total de contas a receber</b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>196.979</b>	<b>251.733</b>
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(69.161)	(89.767)
(-) Provisão para perdas ao valor recuperável	-	-	(1.460)	(1.603)
<b>Total de contas a receber, líquido de provisão</b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>126.358</b>	<b>160.363</b>
Total circulante	56	39	53.028	71.230
Total não circulante	-	-	73.330	89.133

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

As contas a receber de clientes de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves ou obtenção do Termo de Verificação de Obra ("TVO") nos loteamentos. Após a entrega das chaves ou obtenção do TVO, as contas a receber são acrescidas de juros – Tabela Price e atualizadas pelo IGP-M. As vendas de lotes são atualizadas pela variação IPCA e IGP-M acrescidos de juros.

As perdas por recuperação ao valor recuperável são reconhecidas pelo valor líquido do contas a receber (-) o valor de mercado da unidade vendida e respectivos impostos. As vendas têm garantia real do próprio retorno dos imóveis.

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram entre 10% a 12% ao ano (entre 10% a 12% ao ano no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 4. Contas a receber de clientes –Continuação

#### a) Composição dos saldos por tipo de operação–continuação

Segue a movimentação de provisão para perdas ao valor recuperável:

	Consolidado	
	2022	2021
<b>Em 1º de janeiro</b>	<b>(1.603)</b>	<b>(1.900)</b>
Constituição das perdas esperadas de crédito	(6.975)	(5.973)
Reversão das perdas esperadas de crédito	7.118	6.270
<b>Total</b>	<b>(1.460)</b>	<b>(1.603)</b>

#### b) Composição dos saldos por idade de vencimento

Apresentamos abaixo os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>A vencer</b>			<b>178.172</b>	<b>220.842</b>
<b>Vencidos em:</b>				
Até 30 dias	-	-	1.939	3.168
De 31 a 60 dias	-	-	1.017	1.907
De 61 a 90 dias	-	-	525	1.652
De 91 a 180 dias	-	-	2.881	6.163
De 181 a 360 dias	-	-	2.301	2.082
Acima de 361 dias	56	39	10.144	15.919
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>39</b>	<b>196.979</b>	<b>251.733</b>

Esses contratos de venda imobiliária têm como garantia os respectivos imóveis comercializados ou possuem cláusula de alienação fiduciária, que permite, em eventual situação de inadimplência, a rápida retomada do imóvel para posterior revenda.

A abertura dos saldos de “Contas a receber de unidades vendidas” categorizadas como “A vencer” por ano, conforme classificados como longo prazo, não reduzidos a valor presente, está demonstrada a seguir:

Vencimento	31/12/2022
2024	15.888
2025	12.933
2026	11.081
2027	10.340
2028	9.894
2029	8.942
Acima de 2030	73.413
<b>Total</b>	<b>142.491</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 5. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2022	2021
Unidades à venda	126.363	143.081
Construção em andamento	48.745	46.971
Terrenos em estoque (i)	143.223	16.142
( - ) Provisão custo à mercado	(8.856)	(4.613)
<b>Total</b>	<b>309.475</b>	<b>201.581</b>
<b>Circulante</b>	<b>128.545</b>	<b>154.610</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>180.930</b>	<b>46.971</b>

(i) Essa rubrica refere-se a terrenos adquiridos para futuras incorporações. Os terrenos dos empreendimentos já concluídos são transferidos para a conta "Unidades a venda".

### 6. Impostos e contribuições a recuperar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
PIS	-	-	31	31
Cofins	-	-	143	143
IRPJ/CSLL	87	87	379	405
IRRF sobre aplicações financeiras	333	257	438	291
IRRF sobre serviços de terceiros	1.440	1.298	1.444	1.302
PIS/Cofins/CSLL retidos	1.502	1.375	1.505	1.377
<b>Total</b>	<b>3.362</b>	<b>3.017</b>	<b>3.940</b>	<b>3.549</b>



## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 7. Partes relacionadas

As movimentações registradas envolvendo partes relacionadas são efetuadas a preços normais de mercado. Os saldos em aberto no encerramento do exercício não têm garantias, estão sujeitos a juros e são liquidados em dinheiro ou por meio de distribuição de dividendos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não contabilizou qualquer perda por redução ao valor recuperável os valores devidos por partes relacionadas. Essa avaliação é realizada a cada exercício social, examinando-se a posição financeira da parte relacionada e do mercado no qual a parte relacionada atua.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Ativo</b>				
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.248	3.248	3.248	3.248
Estrutural Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	5.500	5.000
3Z Vista Araucaria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.334	2.334	-	-
SPE – Gramado	2.000	2.000	2.000	2.000
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.789	1.789	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda	550	-	-	-
EMS S/A	197	68	197	68
Outras SPE	268	1.438	233	152
<b>Total ativo</b>	<b>10.386</b>	<b>10.877</b>	<b>11.178</b>	<b>10.468</b>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Passivo</b>				
EMS S/A	298	383	298	383
Carlos Eduardo Sanchez	33.502	33.502	33.502	33.502
Leonardo Sanchez Secundino	4.701	4.701	4.701	4.701
Marcus Vinícius Sanchez Secundino	4.701	4.701	4.701	4.701
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.811	3.375	-	-
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49.390	48.424	49.390	48.424
3Z Genebra Empreendimento Imobiliários Ltda	6.111	6.111	-	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda	3.963	3.948	-	-
3Z Ômega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	680	680	-	-
3Z Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.849	1.638	-	-
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.844	4.496	1.844	4.496
3Z Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.062	2.013	-	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.401	601	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.390	930	-	-
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.818	2.319	-	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreend Imobiliários Ltda.	3.845	1.608	-	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.535	-	-	-
Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.455	-	-	-
Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.850	-	-	-
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.930	-	-	-
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.405	-	-	-
Ferreira de Araújo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.248	1.248	1.248	1.248
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.595	1.014	-	-
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	1.065	951	-	-
Outras SPE	41.216	11.649	9.029	10.810
<b>Total passivo</b>	<b>205.665</b>	<b>134.292</b>	<b>104.713</b>	<b>108.265</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 7. Partes relacionadas -- Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Juros incorridos</b>				
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(300)	(266)	-	-
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda. .	-	(170)	-	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(436)	(385)	-	-
3Z Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(212)	(186)	-	-
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(134)	(513)	(134)	(513)
3Z Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(208)	(183)	-	-
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(58)	(51)	(58)	(51)
3Z Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(131)	(134)	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(13)	(12)	-	-
3Z Corretora De Bens Imobiliários Ltda.	(114)	(100)	-	-
3Z Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(26)	(13)	-	-
<b>Total de juros incorridos</b>	<b>(1.632)</b>	<b>(2.013)</b>	<b>(192)</b>	<b>(564)</b>

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Receitas</b>				
EMS S.A	8.281	10.712	8.281	10.712
Outras SPE	1.945	1.301	1.709	541
<b>Total de Receitas</b>	<b>10.226</b>	<b>12.013</b>	<b>9.990</b>	<b>11.253</b>

#### 7.1. Remuneração da administração

A remuneração paga e a pagar ao pessoal chave da administração, incluindo salários e encargos, participação nos lucros e outros benefícios, representa 27.85% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2022 (35,40% em 31 de dezembro de 2021).

### 8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamento à funcionários	34	53	34	53
Adiantamento de terreno ou parcerias	24.757	23.200	24.919	23.200
Dação em pagamento	-	6.061	566	6.061
Outros	7.233	174	18.123	2.667
<b>Total</b>	<b>32.024</b>	<b>29.488</b>	<b>43.642</b>	<b>31.981</b>
<b>Total circulante</b>	<b>206</b>	<b>226</b>	<b>8.027</b>	<b>2.719</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>31.818</b>	<b>29.262</b>	<b>35.615</b>	<b>29.262</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 9. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2022, está demonstrada a seguir:

#### a) Controladora

Empresa	Participação %	Controladora					
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo a descoberto
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,17%	2.984	(298)	2.543	(295)	122	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,73%	9.327	(4.039)	3.720	(3.980)	1.580	-
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,80%	10.472	(9.816)		(9.861)	835	(245)
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,49%	17.110	447	17.323	736	437	-
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,89%	23.107	997	22.001	1.005	2.077	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,45%	2.351	315	2.176	204	300	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,55%	2.785	(508)	1.953	(507)	315	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%	22.489	53	22.372	49	125	-
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,78%	(7.649)	5.909		5.805	220	(1.937)
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,87%	20.113	76	20.082	75	80	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	1.556	(1.495)		(1.131)	120	(41)
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,71%	23.795	(30)	20.185	(36)	3.522	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,74%	8	(2)	5	(3)	-	-
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92%	5.934	1.583	7.430	1.702	200	-
3Z Camauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,77%	4.562	(2)	4.549	(1)	-	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	8.110	(1)	8.109	-	-	-
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.562	10.865	37.513	10.953	-	-
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,88%	2.912	2.394	3.440	2.412	1.861	-
Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,12%	7.808	(2.801)	4.162	(2.688)	740	-
Viva Vista Solar Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	22.615	(4.378)	20.139	(2.133)	340	-
Viva Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,97%	28.883	(2.340)	28.878	3.542	795	-
Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,62%	3.128	(3.358)	(628)	(3.152)	306	-
Viva Vista Horizonte Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89,30%	8.089	66	8.142	2.700	725	-
Viva Vista Brisa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	20.692	(166)	23.177	3.297	810	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(1.229)	2.013	(1.202)	2.013	1.985	-
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	(2.284)	598	(4.891)	538	2.463	-
Viva Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,46%	12.590	(1.665)	9.903	(1.627)	997	-
Viva Vista Alameda Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,18%	11.279	(3.856)	6.094	(3.862)	1.220	-

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 9. Investimentos -- Continuação

Empresa	Participação %	Controladora					
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo a descoberto
Viva Vista Aroma Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,86%	1.289	78	1.300	74	30	-
Viva Vista Harmonia Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,81%	(355)	(44)	(399)	(48)	-	-
Viva Vista Passeio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,38%	1.461	(47)	1.392	(47)	-	-
Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,95%	28.967	(10.029)	16.065	(8.671)	4.220	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	1.930	(39)	1.890	(39)	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(1.250)	2.884	1.281	2.992	460	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	1.945	(93)	1.772	(93)	76	-
Viva Vista Panorama Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,11%	417	(46)	357	(46)	-	-
Viva Vista Vereda Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,62%	1.095	(41)	1.039	(40)	-	-
Viva Vista Cerrado Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,03%	1.482	(46)	1.422	(46)	-	-
Viva Vista Araucaria Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	43.546	(2.506)	44.149	2.169	1.565	-
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,68%	57	(2)	44	(2)	5	-
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	(13.058)	(33)	(13.097)	(33)	-	-
Viva Vista Esplanada Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,74%	118	(2)	114	(2)	-	-
Viva Vista Bosque Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	1.285	(42)	1.242	(42)	-	-
Viva Vista Pomar Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,93%	1.640	(40)	1.599	(40)	-	-
Viva Vista Plaza Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,50%	182	(2)	180	(2)	-	-
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	434	(2)	432	(2)	-	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.947	9.149	48.033	10.902	815	-
3Z Corretora De Bens Imobiliários Ltda.	99,96%	2.080	(133)	1.946	(133)	-	-
3Z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	52	(68)	-	(68)	25	(41)
3Z Genebra Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	1.568	(3.181)	(3.115)	(3.181)	-	-
3Z Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	(7.040)	(49)	-	(50)	110	(7.198)
3Z Campo Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	27	(27)	-	123	300	(150)
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	63.277	21.474	31.638	31.638	-	-
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	195	(206)	-	(207)	195	(206)
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	23	(1)	22	(2)	-	-
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	20.155	47	52	46	20.150	-
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	53.155	116	31.118	112	22.150	-
3z Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.790	31	32	31	10.789	-
3z Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.580	4	42	41	55.799	-
3z Holy Burj Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100	(1)	-	-	-	-
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	(1.062)	120	-	66	8.847	(955)
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	91.240	1.779	24.437	-	28.295	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	7.534	4	1.883	(5)	-	-
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	31.715	92	18.786	(55)	722	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	2.289	(179)	724	(1.733)	220	-
		<b>678.909</b>	<b>9.480</b>	<b>483.555</b>	<b>39.362</b>	<b>176.948</b>	<b>(10.773)</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Investimentos -- Continuação

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

<b>Controladora</b>	<b>2022</b>
Investimento	483.555
Aporte para futuro aumento de capital	176.948
( - ) Adiantamento para futura redução de investimento (i)	(78.992)
<b>Total investimentos ativos</b>	<b>581.511</b>
Provisão para perdas em investimentos (passivo a descoberto)	(10.773)
<b>Investimento total, líquido</b>	<b>570.738</b>

- (i) Refere-se à futura redução de investimento nas controladas com contrapartida na rubrica de caixa e equivalente de caixa, no qual consta como adiantamento decorrente das alterações contratuais que ainda não foram registradas na Junta Comercial.

A movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

<b>Controladora</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo inicial do investimento e provisão para perdas em investimentos em 1 de janeiro de 2022</b>	<b>637.170</b>
Resultado de equivalência patrimonial	39.362
Constituição de investimento	3.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	103.630
Aumento (Redução) de investimentos	(133.432)
Adiantamento para futura redução de investimento (i)	(78.992)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>570.738</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Investimentos -- Continuação

##### b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	Passivo descoberto
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	1.556	(1.495)		(1.131)	120	(41)
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	9.288	598	6.681	538	2.463	-
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	(1.062)	120		66	8.847	(955)
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	91.240	1.779	24.437	-	28.294	-
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	63.277	21.474	31.638	31.638	-	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	7.534	4	1.883	(5)	-	-
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	31.715	92	18.770	(55)	722	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	2.289	(179)	724	(1.868)	220	-
<b>Total</b>		<b>205.837</b>	<b>22.393</b>	<b>84.133</b>	<b>29.183</b>	<b>40.666</b>	<b>(996)</b>

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

Consolidado	2022
Investimento	84.133
Aporte para futuro aumento de capital	40.666
<b>Total investimentos ativos</b>	<b>124.799</b>
<b>Provisão para perda em investimentos (passivo a descoberto)</b>	<b>(996)</b>
<b>Investimento total, líquido</b>	<b>123.803</b>

A movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 está demonstrada a seguir:

Consolidado	2022
<b>Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2021</b>	<b>91.486</b>
Resultado de equivalência patrimonial	29.183
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.086
Ganho (Perda) de investimento	(952)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>123.803</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9. Investimentos -- Continuação

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2021 está demonstrada a seguir:

#### a) Controladora

Empresa	Participação	Controladora - Reapresentado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,18%	2.862	768	2.839	762	60	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,85%	31.799	4.402	31.751	4.396	295	-
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	(1.033)	-	-
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	153	-	-
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,82%	11.697	(979)	11.676	(977)	180	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,47%	14.564	(352)	14.486	(350)	227	-
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,91%	38.975	(1.128)	38.940	(1.127)	3.680	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,39%	12.915	1.337	12.836	1.329	120	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,85%	6.801	2.725	6.791	2.721	420	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,82%	22.364	(1.069)	22.324	(1.071)	80	-
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,65%	(9.449)	3.454	(9.321)	3.407	1.480	-
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,87%	20.033	3.094	20.007	3.090	50	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	5.392	142	3.774	1.000	20	-
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,65%	14.808	(4.673)	14.756	(4.661)	5.130	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,73%	(191)	(68)	(190)	(68)	180	-
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	26.418	1.183	26.413	1.183	40	-
3Z Camauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	5.093	-	5.082	-	-	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99%	10.120	167	10.119	167	50	-
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	28.186	(11.221)	28.183	(11.220)	1.738	-
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	39.993	(4.099)	39.969	(4.097)	560	-
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,08%	7.136	1.015	6.928	983	190	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	21.309	5.510	21.307	5.509	600	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,32%	16.123	(39)	14.562	190	-	-
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,37%	17.114	(4.733)	16.835	(4.658)	890	-
Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,09%	13.509	(957)	12.440	(653)	340	-

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 9. Investimentos -- Continuação

Empresa	Participação	Controladora - Reapresentado					
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	Passivo descoberto
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	11.346	(1.622)	11.343	(1.621)	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	26.290	3.563	26.290	3.563	-	-
ACS Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	6.825	(246)	6.143	(221)	170	-
Viva Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,46%	11.132	(1.614)	11.072	(1.606)	150	-
Viva Vista Alameda Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,54%	21.959	(1.825)	21.858	(1.817)	380	-
Viva Vista Aroma Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,73%	1.472	(218)	1.439	(213)	160	-
Viva Vista Harmonia Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,69%	(161)	(163)	(157)	(159)	190	-
Viva Vista Passeio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,28%	1.354	(44)	1.331	(43)	50	-
Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,95%	15.693	1.993	15.685	1.992	2.570	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	1.868	(37)	1.867	(37)	50	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.627	(78)	5.626	(78)	20	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	1.840	(21)	1.836	(21)	30	-
Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,07%	1.439	(44)	1.426	(44)	60	-
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,52%	997	(39)	982	(38)	40	-
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,98%	1.372	(44)	1.358	(44)	50	-
Viva Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.691	2.800	21.691	2.800	440	-
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,81%	53	-	47	-	-	-
ICS Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	99,95%	(20)	-	(20)	-	20	-
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,95%	11.004	(38)	10.998	(38)	50	-
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,83%	131	-	129	-	-	-
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,93%	1.198	(40)	1.197	(40)	30	-
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92%	1.543	(38)	1.542	(38)	40	-
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,50%	185	-	184	-	-	-
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	435	-	435	-	-	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	35.682	2.843	35.682	2.843	200	-
3Z Corretora De Bens Imobiliários Ltda.	99,96%	2.080	213	2.079	213	-	-
3Z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(117)	(59)	(117)	(59)	150	-
3Z Genebra Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	7.133	21.613	5.631	20.110	2.647	-
3Z Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	(18.757)	(10.999)	(19.879)	(10.998)	10.760	-
3Z Campo Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(273)	(158)	(273)	(158)	280	-



### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Investimentos -- Continuação

Empresa	Participação	Controladora - Reapresentado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	(1.907)	-	(954)	-	1.907	
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(1)	(1)	(1)	(1)	6	
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(113)	(113)	(113)	(113)	136	
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(1)	(1)	(1)	(1)	6	
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(1)	(1)	(1)	(1)	6	
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	(1.135)	(8.594)	(1.022)	(7.735)	8.471	(1.022)
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	48.875	14.514	24.438	7.162	27.350	
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	7.543	(5)	1.886	(1)	-	
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	31.551	(175)	18.824	(203)	350	
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	2.468	(789)	864	(391)	219	
<b>Total</b>		<b>615.871</b>	<b>15.012</b>	<b>563.852</b>	<b>7.939</b>	<b>73.318</b>	<b>(1.022)</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Investimentos -- Continuação

<b>Controladora - Reapresentado</b>	<b>2021</b>
Investimento	563.852
Aporte para futuro aumento de capital	73.318
( - ) Adiantamento para futura redução de investimento (i)	(261.938)
<b>Total investimentos ativos</b>	<b>375.232</b>
Provisão para perdas em investimentos (passivo a descoberto)	(1.022)
<b>Total investimentos</b>	<b>374.210</b>

- (i) Refere-se à futura redução de investimento nas controladas com contrapartida na rubrica de caixa e equivalente de caixa, no qual consta como adiantamento decorrente das alterações contratuais que ainda não foram registradas na Junta Comercial.

<b>Controladora – Reapresentado</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo inicial do investimento e passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2021</b>	<b>571.474</b>
Resultado de equivalência patrimonial	7.939
Adiantamento para futuro aumento de capital	66.701
Perda de investimento e variação percentual	(9.966)
( - ) Adiantamento para futura redução de investimento (i)	(261.938)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>375.232</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Investimentos -- Continuação

##### b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	5.392	142	3.774	1.000	20	
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	6.825	(246)	6.143	(221)	170	
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	(1.135)	(8.594)	0	(7.735)	8.471	(1.022)
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	48.875	14.514	24.437	7.162	27.350	
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25%	7.543	(5)	1.885	(1)	-	
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60%	31.551	(175)	18.825	(105)	350	
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35%	2.468	(789)	864	(391)	219	
<b>Total</b>		<b>101.519</b>	<b>4.847</b>	<b>55.928</b>	<b>(291)</b>	<b>36.580</b>	<b>(1.022)</b>
<b>Consolidado</b>							<b>2021</b>
Investimento							55.928
Aporte para futuro aumento de capital							36.580
Provisão para perdas em investimentos (passivo a descoberto)							(1.022)
<b>Total investimentos</b>							<b>91.486</b>
<b>Consolidado</b>							<b>2021</b>
<b>Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2021</b>							<b>88.672</b>
Resultado de equivalência patrimonial							(291)
Adiantamento para futuro aumento de capital							4.118
Perda de investimento							(1.013)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>							<b>91.486</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Imobilizado

##### a) Controladora

	Instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Imobilizado em andamento	Arrendamento	Total
<b>Em 31 dezembro de 2020</b>	-	5	38	23	-	1.622	1.688
<b>Em 1º de janeiro de 2021</b>	-	5	38	23	-	1.622	1.688
Aquisições	-	-	11	-	-	271	282
Depreciação	-	(1)	(13)	(7)	-	(592)	(613)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	-	4	36	16	-	1.301	1.357
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>							
Custo	9	13	275	93	-	2.770	3.160
Depreciação acumulada	(9)	(9)	(239)	(77)	-	(1.469)	(1.803)
<b>Em 31 dezembro de 2021</b>	-	4	36	16	-	1.301	1.357
<b>Taxas de depreciação</b>	10%	10%	20%	10%	-	-	-
<b>Em 1º de janeiro de 2022</b>	-	4	36	16	-	1.301	1.357
Aquisições	-	6	123	21	1.409	1.333	2.892
Baixa	-	-	-	-	-	(390)	(390)
Depreciação	-	(7)	(123)	(24)	(1.400)	(393)	(1.947)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	-	3	36	13	9	1.851	1.912
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>							
Custo	9	19	398	114	1.409	3.713	5.662
Depreciação acumulada	(9)	(16)	(362)	(101)	(1.400)	(1.862)	(3.750)
<b>Em 31 dezembro de 2022</b>	-	3	36	13	9	1.851	1.912
<b>Taxas de depreciação</b>	10%	10%	20%	10%	-	-	-

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Imobilizado--continuação

##### b) Consolidado

	Instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Imobilizado em andamento	Arrendamento	Total
<b>Em 31 dezembro de 2020</b>	-	7	38	29	-	2.479	2.553
<b>Em 1º de janeiro de 2021</b>	-	7	38	29	-	2.479	2.553
Aquisições	-	-	11	-	-	459	470
Depreciação	-	(7)	(15)	(7)	-	(592)	(621)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	-	-	34	22	-	2.346	2.402
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>							
Custo	7	20	406	119	-	3.891	4.443
Depreciação acumulada	(7)	(20)	(372)	(97)	-	(1.545)	(2.041)
<b>Em 31 dezembro de 2021</b>	-	-	34	22	-	2.346	2.402
<b>Taxas de depreciação</b>	10%	10%	20%	10%	-	-	-
<b>Em 1º de janeiro de 2022</b>	-	-	34	22	-	2.346	2.402
Aquisições	2	7	123	21	1.409	1.333	2.895
Baixa	-	-	-	-	-	(763)	(763)
Depreciação	(2)	(7)	(123)	(25)	(1.400)	(504)	(2.061)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	-	-	34	18	9	2.412	2.473
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>							
Custo	9	27	529	140	1.409	4.461	6.575
Depreciação acumulada	(9)	(27)	(495)	(122)	(1.400)	(2.049)	(4.102)
<b>Em 31 dezembro de 2022</b>	-	-	34	18	9	2.412	2.473
<b>Taxas de depreciação</b>	10%	10%	20%	10%	-	-	-

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CRI ICVM nº 476 (a)	68.760	97.505	68.760	97.505
<b>Passivo circulante</b>	12.280	25.256	12.280	25.256
<b>Passivo não circulante</b>	56.480	72.249	56.480	72.249

(a) Em 06 de setembro de 2018, a Companhia realizou a captação de R\$ 130.000, através do CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), garantida por fiança corporativa da EMS S.A., com *rating* e lastreado em debentures não conversíveis em ações. A remuneração é 102,5% CDI, com vencimento do principal em 26 de agosto de 2021 e amortização dos juros semestral. O contrato foi liquidado no vencimento.

Em 2021 foi captado novo CRI, no valor de R\$110.000 junto ao banco Safra. A remuneração é de 100.00% TLP-IPCA + 7.50% a.a. com vencimento em 15 de setembro de 2028 e amortização de juros mensais com início em 15 de outubro de 2021.

Segue adiante movimentação dos saldos:

	Controladora e consolidado	
	2022	2021
<b>Saldos iniciais</b>	97.505	130.869
Captação	-	110.000
Pagamento de principal	(35.020)	(146.394)
Provisão de juros e variação monetária	11.395	8.178
Pagamento de juros	(5.120)	(5.148)
<b>Saldos finais</b>	68.760	97.505

O CRI possui cláusulas restritivas financeiras (“*covenants*”). A administração da Companhia monitora permanentemente as cláusulas e foram integralmente atendidas no encerramento do exercício.

Os saldos “a vencer” classificados como longo prazo estão demonstrados da seguinte forma:

Vencimento	2022
2024	12.004
2025	12.004
2026	12.004
2027	12.004
2028	8.464
<b>Total</b>	<b>56.480</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fornecedores nacionais	455	304	5.723	2.039
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>304</b>	<b>5.723</b>	<b>2.039</b>

#### 13. Obrigações pela compra de terrenos

Refere-se às obrigações contratuais para aquisição de terrenos. A controladora não possui obrigações pela compra de terrenos:

	Consolidado	
	2022	2021
Flórida Parque Empreend. Imobiliários Ltda	12.329	11.289
YP Empreend. Imobiliários Ltda	14.023	15.832
Outros	4.998	4.997
<b>Total</b>	<b>31.350</b>	<b>32.118</b>
<b>Total Circulante</b>	<b>28.725</b>	<b>29.493</b>
<b>Total Não Circulante</b>	<b>2.625</b>	<b>2.625</b>

#### 14. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisões diversas	585	284	924	1.932
Provisão locação de veículos	57	127	57	127
Adiantamento de clientes	966	8.620	8.638	12.140
Obrigações com clientes imobiliários	96	96	17.190	13.333
Repasse de receita terreneiro	-	-	14.482	25.483
Arrendamento mercantil - IFRS 16	2.148	1.273	2.847	2.236
Outras contas	999	999	1.746	3.983
<b>Total</b>	<b>4.851</b>	<b>11.399</b>	<b>45.884</b>	<b>59.234</b>
<b>Total circulante</b>	<b>2.217</b>	<b>11.399</b>	<b>44.983</b>	<b>57.038</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>2.634</b>	<b>-</b>	<b>901</b>	<b>2.196</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 14. Outros passivos –Continuação

Adiante demonstramos a movimentação dos arrendamentos mercantil.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.273</b>	<b>1.773</b>	<b>2.236</b>	<b>2.604</b>
Adições	1.333	272	1.333	459
Baixas	(125)	-	(297)	-
Pagamentos	(572)	(772)	(754)	(900)
Juros	239	-	329	73
<b>Saldo final</b>	<b>2.148</b>	<b>1.273</b>	<b>2.847</b>	<b>2.236</b>

#### 15. Provisão para distrato

A movimentação da provisão para distrato é apresentada abaixo:

	Consolidado	
	2022	2021
Em 1º de janeiro	12.513	10.594
Constituição/reversão da provisão demonstrada no resultado	(5.059)	1.919
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>7.454</b>	<b>12.513</b>

#### 16. Impostos de renda e contribuição social

##### a) Tributos correntes

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é apresentada abaixo:

Consolidado	2022		2021	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total Recebíveis e Receita de Aluguel	76.560	76.560	143.116	143.116
Base ajustada para cálculo de IRPJ (8%) e CSLL (12%)	5.997	8.996	11.422	17.133
Base ajustada para cálculo de IRPJ (32%)	511	511	110	110
Receitas Financeiras e Outras Receitas	3.254	3.254	2.972	2.972
<b>Total Base para Tributação</b>	<b>9.762</b>	<b>12.761</b>	<b>14.504</b>	<b>20.215</b>
IRPJ 15% + Adicional 10%	(2.341)	-	(3.221)	-
CSLL 9%	-	(1.149)	-	(1.819)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(3.490)</b>	<b>-</b>	<b>(5.044)</b>

A Companhia não possui mais empresa enquadrada no Regime Especial de Tributação (RET), onde a controladora é lucro real e as demais SPE's são lucro presumido.



## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17. Provisão para contingências

Os processos trabalhistas referem-se a diversos processos, que pleiteiam indenizações a serem apuradas em liquidação de sentença, e requer também a coordenação no pagamento de custas processual e honorária advocatícia a serem arbitrados pelo juiz.

Os processos cíveis referem-se a indenizações de diversas naturezas (dano moral, material, emergentes) referentes a unidades vendidas e/ou fornecedores dos empreendimentos.

#### a) Composição

Segue os saldos das provisões em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contingências cíveis (a)	636	643	20.461	28.032
Contingências trabalhistas e previdenciárias	2.242	5.772	2.869	9.616
<b>Total</b>	<b>2.878</b>	<b>6.415</b>	<b>23.330</b>	<b>37.648</b>

(a) Contingências cíveis compostas basicamente por ações de cunho consumerista, com base em solicitações de distratos e indenizações, com alguns litígios com fornecedores sobre a prestação de serviços em obras e suas especificidades.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Em 1º de janeiro</b>	<b>6.415</b>	<b>4.677</b>	<b>37.648</b>	<b>46.943</b>
Baixa efetiva	(1.030)	-	(1.162)	(2.005)
Constituição (reversão) da provisão demonstrada no resultado	(2.507)	1.738	(13.156)	(7.290)
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>2.878</b>	<b>6.415</b>	<b>23.330</b>	<b>37.648</b>

#### b) Perdas possíveis e não provisionadas

A Companhia tem ações de naturezas cíveis e trabalhistas, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para as quais não há provisão constituída tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização, conforme composição e estimativa a seguir:

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 17. Provisão para contingências -- Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cíveis	7.687	12.717	25.749	58.097
Trabalhista	427	3.225	631	3.549
Tributária	13	12	34.884	4.300
<b>Total</b>	<b>8.127</b>	<b>15.954</b>	<b>61.264</b>	<b>65.946</b>

#### c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Trabalhista	493	283	9.348	4.484
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>283</b>	<b>9.348</b>	<b>4.484</b>

#### 18. Provisão para garantia

A movimentação da provisão para o ano de 2022 e 2021 é apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Em 1º de janeiro</b>	<b>255</b>	<b>-</b>	<b>12.978</b>	<b>14.960</b>
Constituição (reversão) da provisão no resultado	(255)	255	115	(1.982)
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>13.093</b>	<b>12.978</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 19. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social autorizado, subscrito e integralizado é de R\$ 869.194 (R\$712.274 em 31 de dezembro de 2021), dividindo-se em 869.193.702 (721.273.702 em 31 de dezembro de 2021) ações ordinárias nominativas.

#### Composição acionistas

Acionista 2022	31/12/2022		31/12/2021	
	Número de ações	% - Participação	Número de ações	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	651.895.278	75%	534.205.278	75%
Leonardo Sanchez Secundino	108.649.212	12,5%	89.034.212	12,5%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	108.649.212	12,5%	89.034.212	12,5%
<b>Total</b>	<b>869.193.702</b>	<b>100%</b>	<b>712.273.702</b>	<b>100%</b>

Em 22 de fevereiro de 2022 foi realizado o aumento de capital social no montante de R\$ 9.000 mediante a emissão de 9.000.000 novas ações, distribuídas igualmente entre os acionistas, mantendo as participações acionárias.

Em 16 de dezembro de 2022 foi feito um novo aumento de capital mediante a integralização do AFAC no montante de 147.920, mediante a emissão de 147.920.000 novas ações igualmente distribuídas entre os acionistas, mantendo as participações acionárias.

#### b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2021, houve a integralização total do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$352.183. Em 2022 foi feito um novo adiantamento no montante de R\$ 147.920, cuja capitalização ocorreu dentro do mesmo exercício.

### 20. Receita operacional líquida

#### a) Receita bruta e líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
				<b>Reapresentado</b>
Prestação de serviços	10.226	12.013	9.990	11.253
Venda de imóveis	-	-	12.574	149.364
<b>Total da receita bruta</b>	<b>10.226</b>	<b>12.013</b>	<b>22.564</b>	<b>160.617</b>
Impostos sobre vendas	(1.359)	(1.979)	12.696	(6.025)
Ajuste a valor presente	-	-	20.606	9.966
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>8.867</b>	<b>10.034</b>	<b>55.866</b>	<b>164.558</b>

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 20. Receita operacional líquida – Continuação

##### b) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

<b>Empreendimentos em Construção</b>	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) Receita de vendas contratadas	<b>67.318</b>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<b>48.828</b>
Receita de vendas a apropriar (a-b)	<b>18.690</b>
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>28.213</b>
Custo incorrido líquido	
(b) Custo de construção incorridos	<b>(20.380)</b>
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	<b>7.833</b>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	<b>72%</b>
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	<b>42%</b>
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	<b>8.858</b>
Custo Incorrido líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	<b>(2.667)</b>
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	<b>6.191</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

### 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

#### 21. Abertura de custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo POC e Pós-obra	-	-	(37.467)	(108.299)
Repasse de receita terreno	-	-	(994)	(11.505)
Despesas com informática	(1.631)	(1.147)	(1.631)	(1.147)
Despesas com publicidade	(90)	(817)	(215)	(1.890)
Despesas de cartório	(95)	(153)	(943)	(1.357)
Despesas legais	(675)	(172)	(9.290)	(19.143)
Encargos de depreciação	(413)	(613)	(524)	(613)
Energia elétrica, água, telefone e internet	(151)	(163)	(226)	(263)
Provisão de distrato	-	-	5.059	(1.919)
Provisão para perda contratual	-	-	(197)	199
Provisão para contingências	3.649	(1.738)	15.930	7.290
Provisão para garantia	255	-	(116)	1.982
Salários e encargos sociais	(8.622)	(7.997)	(8.663)	(7.997)
Serviços de terceiros pessoa jurídica	(4.699)	(6.910)	(16.552)	(21.276)
Outras despesas	(1.047)	(169)	(9.307)	(20.493)
<b>Total</b>	<b>(13.519)</b>	<b>(19.879)</b>	<b>(65.136)</b>	<b>(186.431)</b>
Despesas com vendas	(75)	(937)	(880)	(17.312)
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(37.467)	(108.299)
Despesas gerais e administrativas	(13.444)	(18.942)	(26.789)	(60.820)
<b>Total</b>	<b>(13.519)</b>	<b>(19.879)</b>	<b>(65.136)</b>	<b>(186.431)</b>

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Descontos obtidos	130	-	130	-
Encargos por atraso	-	-	8.060	24.899
Rendimento de aplicações financeiras	354	231	2.622	1.152
Outras receitas financeiras	329	-	118	-
<b>Total</b>	<b>813</b>	<b>231</b>	<b>10.930</b>	<b>26.051</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Descontos concedidos	-	-	(51)	(2.906)
Despesas bancárias	(22)	(518)	(73)	(609)
Juros de empréstimos e financiamentos	(12.312)	(12.520)	(12.312)	(12.520)
Juros de mútuo	(1.632)	(2.013)	(192)	(564)
Juros sobre arrendamentos	(240)	-	(329)	(73)
Outras despesas financeiras	(4)	-	(262)	(22)
<b>Total</b>	<b>(14.210)</b>	<b>(15.051)</b>	<b>(13.219)</b>	<b>(16.694)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(13.397)</b>	<b>(14.820)</b>	<b>(2.289)</b>	<b>9.357</b>

### 23. Seguros

A Companhia adota a política de contratar seguros para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

A cobertura de seguros do Grupo NC, grupo em que a Companhia participa, contra riscos operacionais é de R\$900.000 em 2022 (R\$842.000 em 2021), e R\$10.000 em 2022 e 2021 para responsabilidade civil.

A Companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado segurador coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a cobertura de seguros consistente com as outras companhias de dimensão semelhante operando no setor.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

## 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 24. Risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que a empresa possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital:

	Controladora	
	2022	2021
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 11)	68.760	97.505
Partes relacionadas - A pagar (Nota Explicativa nº 7)	146.578	75.205
Partes relacionadas - A receber (Nota Explicativa nº 7)	(10.386)	(10.877)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3)	(14.553)	(2.005)
<b>Dívida líquida</b>	<b>190.399</b>	<b>159.828</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>419.826</b>	<b>262.164</b>
<b>Total do capital</b>	<b>610.225</b>	<b>421.992</b>
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>31%</b>	<b>38%</b>

	Consolidado	
	2022	2021
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 11)	68.760	97.505
Partes relacionadas - a pagar (Nota Explicativa nº 7)	45.626	49.178
Partes relacionadas - a receber (Nota Explicativa nº 7)	(11.178)	(10.468)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3)	(23.920)	(44.934)
<b>Dívida líquida</b>	<b>79.288</b>	<b>91.281</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>421.740</b>	<b>262.083</b>
<b>Total do capital</b>	<b>501.028</b>	<b>353.364</b>
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>16%</b>	<b>26%</b>

## **3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **25. Eventos subsequentes**

#### Julgamento STF - "Quebra" de decisões judiciais definitivas

Em 8 de fevereiro de 2023, o Plenário do Supremo Tribunal Federal ("STF") concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 de repercussão geral, correspondentes aos Recursos Extraordinários nº 949.297 e 955.227, respectivamente, cuja temática é a possibilidade de cessação ou não da eficácia da coisa julgada em relações tributárias de trato continuado, após suceder pronunciamento da Suprema Corte de forma contrária à decisão anteriormente obtida favoravelmente ao contribuinte. Isso porque, de acordo com a legislação e a jurisprudência, uma decisão, mesmo transitada em julgado, produz os seus efeitos enquanto perdurar o quadro fático e jurídico que a justificou. Havendo alteração, os efeitos da decisão anterior podem deixar de se produzir.

A administração avaliou e concluiu que a Companhia e suas controladas não possuem processos judiciais que se encaixam na decisão tomada pelo STF, sendo assim, não possui nenhum efeito esperado sobre suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.