

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

À Diretoria e aos Acionistas da
3Z Reality Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da 3Z Reality Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da 3Z Reality Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e 5 n), 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

Por que é um PAA

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 5 n) às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio de custos incorridos, para a determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra ("POC"). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância nos valores envolvidos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- i) Obtenção de estimativas do custo orçado aprovados pelo departamento de engenharia;
- ii) Projeções analíticas de custos orçados para o empreendimento em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos;
- iii) Testes em base amostral da documentação suporte do custo incorrido;
- iv) Testes em base amostral, dos contratos e demais documentações existentes e do valor geral das vendas ("VGV"), contido no mapa de apropriação, base para receita contabilizada no exercício;
- v) Recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras ("POC"); e
- vi) Avaliação das divulgações apresentadas em nota explicativa.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio de nossos procedimentos anteriormente descritos, consideramos aceitáveis as premissas utilizadas pela Administração da Companhia para estimar os custos a incorrer, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As informações e os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outro auditor independente, que emitiu relatório datado de 31 de março de 2023, sem ressalva.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 e suas controladas a não mais se manterem 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

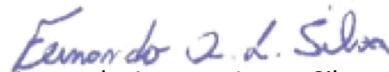
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Campinas, 29 de março de 2024



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Fernando Augusto Lopes Silva
Contador
CRC nº 1 SP 250631/O-7

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	Controladora		Controladora	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	6.188	14.553	20.801	23.920
Contas a receber de clientes	9	56	56	54.493	53.028
Imóveis a comercializar	10	-	-	89.749	116.373
Impostos e contribuições a recuperar	11	3.592	3.362	4.379	3.940
Outros ativos	13	2.365	2.271	4.277	10.400
Total do ativo circulante		12.201	20.242	173.699	207.661
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	9	-	-	73.099	73.330
Imóveis a comercializar	10	-	-	280.875	193.102
Partes relacionadas	12	8.231	10.386	6.009	11.178
Depósitos judiciais	22.c	592	493	14.084	9.348
Outros ativos	13	11.385	31.818	17.455	35.624
Investimentos	14	567.944	581.511	139.176	124.799
Direito de uso	15	1.403	1.864	1.403	2.424
Imobilizado e Intangível		113	57	138	49
Total do ativo não circulante		589.668	626.129	532.239	449.854
Total do ativo		601.869	646.371	705.938	657.515

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	16	15.971	12.280	15.971	12.280
Fornecedores	17	308	455	4.378	5.723
Obrigações pela compra de terrenos	18	-	-	24.745	28.725
Impostos e contribuições a recolher		500	41	1.865	1.349
Provisão para distrato	20	-	-	6.392	7.454
Salários e encargos a pagar		4.244	2.283	4.259	2.284
Passivo de arrendamento		332	499	332	620
Outros passivos	19	3.349	1.718	39.418	42.136
Total do passivo circulante		24.704	17.276	97.360	100.571
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	16	39.952	56.480	39.952	56.480
Partes relacionadas	12	65.643	205.665	66.517	104.713
Provisão fiscais, trabalhistas e cíveis	22.a	2.215	2.878	23.470	23.330
Provisão para perdas em investimentos	15	9.332	10.773	-	996
Provisão para garantia	23	-	-	13.093	13.093
Obrigações pela compra de terrenos	18	-	-	2.625	2.625
Passivo de arrendamento		1.331	1.649	1.331	2.227
Outros passivos	19	-	985	521	175
Total do passivo não circulante		118.473	278.430	147.509	204.365
Patrimônio líquido					
Capital social	24	915.428	869.194	915.428	869.194
Adiantamento para futuro aumento de capital		33.357	-	33.357	-
Prejuízos acumulados		(490.093)	(518.529)	(490.093)	(518.529)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas		458.692	350.665	458.692	350.665
Participações de não controladores		-	-	2.377	1.914
Total Patrimônio líquido		458.692	350.665	461.069	352.579
Total do passivo e patrimônio líquido		601.869	646.371	705.938	657.515

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 2023 e 2022

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	25	4.408	8.867	71.677	55.866
Custo dos imóveis vendidos	26	-	-	(26.230)	(37.467)
Lucro bruto		4.408	8.867	45.447	18.399
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	26	(72)	(75)	(1.453)	(880)
Gerais e administrativas	26	(15.463)	(13.444)	(49.818)	(26.789)
Resultado de equivalência patrimonial	14	11.034	39.362	(960)	29.183
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	27.535	35	28.492	(844)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		27.442	34.745	21.708	19.069
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	27	(9.949)	(14.210)	(10.952)	(13.219)
Receitas financeiras	27	10.941	813	21.010	10.930
		992	(13.397)	10.058	(2.289)
Lucro (Prejuízo) antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		28.434	21.348	31.766	16.780
Imposto de renda e contribuição social	21	-	-	(3.258)	3.458
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		28.434	21.348	28.508	21.138
Atribuível aos:					
Acionistas controladores		28.434	21.348	28.434	21.348
Acionistas não controladores		-	-	74	(210)
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		28.434	21.348	28.508	21.138

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 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	28.434	21.348	28.508	21.138
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	28.434	21.348	28.508	21.138
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			28.434	21.348
Acionistas não controladores			74	(210)
			28.508	21.138

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 2023 e 2022

(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
Saldos em 31 de dezembro de 2021	712.274	-	(539.877)	172.397	(81)	172.316
Lucro líquido do exercício	-	-	21.348	21.348	(210)	21.138
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 24)	-	147.920	-	147.920	-	147.920
Aumento de capital social (Nota 24)	156.920	(147.920)	-	9.000	-	9.000
Outras transações com acionistas não controladores	-	-	-	-	2.205	2.205
Saldos em 31 de dezembro de 2022	869.194	-	(518.529)	350.665	1.914	352.579
Lucro líquido do exercício	-	-	28.434	28.434	74	28.508
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 24)	-	33.357	-	33.357	-	33.357
Aumento de capital social (Nota 24)	46.234	-	-	46.234	-	46.234
Outras transações com acionistas não controladores	-	-	-	-	391	391
Saldos em 31 de dezembro de 2023	915.428	33.357	(490.095)	458.690	2.379	461.069

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 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		28.434	21.348	31.766	16.780
Depreciação e amortização	15	344	1.947	344	2.068
(Ganho) perda na alienação de imobilizado e direito de uso	15	(29)	397	(29)	763
Equivalência patrimonial	14	(11.034)	(39.362)	960	(29.183)
Provisão para ajuste a valor presente	25	-	-	(22.768)	(20.606)
Provisão para garantia	23	-	(255)	-	115
Provisão para contingências	22	(518)	(2.507)	285	(13.156)
(Reversão) constituição de provisão para distrato	20	-	-	(1.062)	(5.059)
Constituição de provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	10	-	-	(5.036)	4.243
Constituição (reversão) de provisão de juros		7.928	11.395	7.929	11.395
Perdas (ganhos) com investimentos	14	(21.834)	-	31.638	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber de clientes		-	(17)	21.534	54.611
Imóveis a comercializar		-	-	(56.113)	(117.241)
Depósitos judiciais		(99)	(210)	(4.736)	(4.864)
Impostos a recuperar		229	(398)	(3.181)	(8.852)
Outros ativos		20.339	(2.544)	24.283	(6.551)
Partes relacionadas		2.155	491	5.169	(710)
Obrigações pela compra de terrenos		-	-	(3.980)	(768)
Fornecedores e outras contas a pagar		2.460	(5.252)	(2.468)	(8.338)
Partes relacionadas a pagar		-	71.373	(38.196)	(3.552)
Caixa gerado (consumido) nas operações		28.375	56.406	(13.661)	(128.905)
Juros pagos		(5.049)	(5.120)	(5.049)	(5.120)
Pagamento de processos judiciais		(145)	(1.030)	(145)	(1.162)
Impostos de renda e contribuição social pagos		-	-	-	(3.150)
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais		23.181	(50.256)	(18.855)	(138.337)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição do imobilizado e intangível		(56)	(2.892)	(80)	(2.895)
Aquisição de investimentos	14	(95.028)	(3.000)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas		-	(153.144)	(47.971)	(3.134)
Outros investimentos		2	-	391	2.206
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento		(95.082)	(159.036)	(47.660)	(3.823)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Aumento de capital social	24	46.234	156.920	46.234	156.920
Adiantamento para futuro aumento de capital	24	33.357	-	33.357	-
Captação de empréstimos e financiamentos	16	10.000	-	10.000	-
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	16	(25.524)	(35.020)	(25.524)	(35.020)
Pagamento de arrendamentos	15	(531)	(572)	(671)	(754)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		63.536	121.328	63.396	121.146
Aumento / (redução) líquido(a) do caixa e equivalentes de caixa		(8.365)	12.548	(3.119)	(21.014)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	8	14.553	2.005	23.920	44.934
No final do exercício	8	6.188	14.553	20.801	23.920

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 2023 e 2022

(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.

2. Base de consolidação e investimentos em controladas

A Companhia possui participações societárias diretas nas seguintes empresas:

Controladas	Participação %	
	31/12/2023	31/12/2022
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,17%	99,17%
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,73%	99,73%
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,80%	99,80%
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,25%	99,49%
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,89%	99,89%
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,45%	99,45%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,55%	99,55%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%	99,80%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,78%	98,78%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,87%	99,87%
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,76%	99,71%
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,74%	99,74%
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92%	99,92%
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,77%	99,77%
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,88%	99,88%
Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,07%	97,12%
Viva Vista Solar Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	99,98%
Viva Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,97%	97,97%
Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,62%	97,62%
Viva Vista Horizonte Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89,30%	89,30%
Viva Vista Brisa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	99,97%
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
3Z Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,37%	99,46%
3Z Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,18%	99,18%
3Z Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	97,86%

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Controladas	Participação %	
	31/12/2023	31/12/2023
3Z Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	97,81%
3Z Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,38%	98,38%
3Z Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,95%	99,95%
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	99,97%
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Jatobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	99,78%
3Z Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,11%	99,11%
3Z Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,62%	98,62%
3Z Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,03%	99,03%
3Z Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
Boulevard Viva Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,68%	87,68%
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	99,94%
3Z Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,74%	98,74%
3Z Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	99,94%
3Z Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,93%	99,93%
3Z Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,50%	99,50%
3Z Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	99,98%
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	99,96%	99,96%
3z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z Genebra Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z Urb Loteamentos SPE Ltda.	50,00%	50,00%
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%
3Z Nova Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Dom Pedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Holy Burj Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Floripa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-
3Z SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-

Coligadas	Participação %	
	31/12/2023	31/12/2023
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,46%	70,00%
Ferreira De Araújo Imobiliário SPE Ltda.	25,00%	25,00%
Roberto Marinho Empreendimento Ltda.	60,00%	60,00%
Reserva das Araucárias Imobiliário	35,00%	35,00%
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	90,00%

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Nas demonstrações financeiras individuais, a 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; e
- Eliminação do lucro nos estoques e venda de ativo imobilizado, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas 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.

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 das controladas são consistentes com as práticas contábeis e estimativa adotadas pela Companhia. Adicionalmente a controlada segue o mesmo exercício social da Companhia, 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3. Base de preparação, mensuração e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR-GAAP), com base nos pronunciamentos, orientações e interpretações contábeis emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, 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.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em real - R\$, que é a moeda funcional da Companhia.

4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas exige que a Administração faça julgamentos e estimativas e estabeleça premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e julgamentos relevantes são revisados continuamente. As revisões das estimativas contábeis são reconhecidas prospectivamente.

De modo a proporcionar um entendimento de como a Companhia forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive quanto a variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, são incluídos comentários referentes a alguns assuntos, conforme segue:

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Julgamentos e estimativas relevantes

a) Realização do Imposto de renda e contribuição social diferidos

São utilizadas projeções de resultados preparadas pela Administração e aprovadas pelo Comitê Tributário, as quais contêm diversas premissas e julgamentos, objetivando mensurar o potencial de geração de lucros tributáveis futuros que sustentem a realização das bases tributáveis geradoras do imposto de renda e da contribuição social diferidos registrados nas demonstrações financeiras, quando aplicável. O lucro tributável futuro real pode ser maior ou menor que as estimativas consideradas quando da definição da necessidade de registrar o imposto de renda e contribuição social diferidos.

b) Redução dos valores de recuperação dos ativos

A cada encerramento de exercício, a Companhia revisa os saldos dos ativos intangíveis, imobilizado e direito de uso, avaliando a existência ou não de indicativos de que esses ativos têm sofrido redução em seus valores de recuperação (valor em uso). Na existência de tais indicativos, a Administração efetua uma análise detalhada do valor recuperável para cada ativo por meio do cálculo do fluxo de caixa futuro individual descontado a valor presente, ajustando o saldo do respectivo ativo, se necessário.

c) Provisão para perdas de crédito esperadas

É constituída em montante considerado suficiente pela Administração da Companhia e suas controladas para cobrir eventuais perdas na realização dos créditos vencidos e a vencer, considerando o conceito de perdas esperadas do pronunciamento técnico CPC 48.

d) Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais como descrito na nota explicativa nº 22. 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, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que as provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

e) Provisão para distrato

As provisões para distrato foram constituídas por deliberação da administração, conforme nota explicativa nº 20, 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 Companhia conforme histórico de inadimplência do cliente individualmente e histórico da realização dos itens inadimplentes da carteira dos últimos 12 meses.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f) 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 23. O percentual utilizado foi calculado com base na prática adotada atualmente pelo mercado.

g) 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.

5. Práticas contábeis materiais

As práticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 90 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelo de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras são compostas por fundos de investimentos com títulos lastreados em títulos privados e públicos, os quais são registrados pelo valor justo por meio de resultado, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização. Em razão da Companhia efetuar aplicação em fundos de investimento de característica multimercado com risco moderado, entende que estes podem sofrer mudança relevante de valor dada a cotação de tais títulos, por isso não atendem os critérios de reconhecimento de Caixa e equivalentes de caixa.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

c) Contas a receber de clientes

Registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, ajustados a valor presente, quando necessário. Quando julgado necessário pela Administração, é registrada provisão para perdas de crédito esperadas, constituída com base em análise das contas a receber considerando o critério de perda esperada e em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir prováveis perdas na sua realização.

d) 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, se aplicável, principalmente dos saldos de contas a receber de clientes.

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.

f) Investimentos

Os investimentos mantidos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. As demonstrações financeiras das controladas são ajustadas, quando aplicável, às práticas contábeis da Companhia. Os investimentos são inicialmente reconhecidos pelo custo e, posteriormente ajustados pelo reconhecimento da participação atribuído a Companhia nas alterações dos ativos líquidos das investidas, deduzidas de provisões para redução ao valor de recuperação, quando aplicável.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

	<u>Vida útil estimada (2023 e 2022)</u>
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) Redução ao valor recuperável - “impairment”

No fim de cada exercício, a Administração da Companhia e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos não serão recuperáveis pelas operações ou por sua alienação. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de estimar o montante de perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável individual de um ativo, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados a cada unidade geradora de caixa ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior entre o valor justo (menos os custos na venda) ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados a valor presente por uma taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e os riscos específicos do referido ativo.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores.

A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

i) Instrumentos financeiros - pronunciamento técnico CPC 48

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

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

Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros da Companhia mensurados pelo custo amortizado em 2023 e 2022 são contas a receber de clientes, outras contas a receber e partes relacionadas.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em 2023 e 2022 a Companhia não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva. Os passivos financeiros da Companhia mensurados pelo custo amortizado em 2023 e 2022 são fornecedores, empréstimos e financiamentos.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, valores a receber de arrendamento, valores a receber de clientes e ativos de contrato, bem como contratos de garantia financeira.

O valor das perdas de crédito esperadas é atualizado em cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial do respectivo instrumento financeiro.

A Companhia sempre reconhece a PCE durante a vida útil para contas a receber, ativos de contrato e valores a receber de arrendamento. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando a experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Para todos os outros instrumentos financeiros, a Companhia reconhece a PCE durante a vida útil quando há um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Porém, se o risco de crédito sobre o instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, o Grupo mensura a provisão para perdas para aquele instrumento financeiro em um valor correspondente à PCE do período de 12 meses.

A PCE durante a vida útil representa as perdas de crédito esperadas decorrentes de qualquer evento de inadimplência possível durante a vida estimada de um instrumento financeiro. Por outro lado, a PCE do período de 12 meses representa a parcela da PCE durante a vida útil que deve resultar dos eventos de inadimplência de um instrumento financeiro que sejam possíveis em um período de 12 meses após a data de relatório.

Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

j) Provisões

Reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício apresentado, considerando os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pela Administração da Companhia e por seus consultores jurídicos.

k) 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 16.

l) Apuração e apropriação do resultado de incorporação e loteamento (Receita)

A receita é calculada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita é reduzida pelas devoluções de clientes, estornos e outros abatimentos semelhantes.

A receita da venda de mercadorias é reconhecida quando todas as condições a seguir são atendidas:

- A Companhia transferiu ao comprador os riscos e benefícios significativos relacionados à propriedade.
- A Companhia não possui envolvimento administrativo contínuo no nível normalmente associado à propriedade ou controle efetivo sobre as propriedades vendidas.
- O valor da receita puder ser confiavelmente mensurado.
- For provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a Companhia.
- Os custos incorridos ou a incorrer referentes à transação possam ser confiavelmente mensurados.

O pronunciamento técnico traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio do controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Mais especificamente, em relação a operação de venda de incorporação e loteamento, o reconhecimento da receita acontece quando:

- Nas vendas à vista/à prazo de unidade concluída: a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; são incluídas as atualizações monetárias em caso de vendas à prazo, líquida das parcelas já recebidas, já contabilizadas como contas a receber.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- 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.

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.

m) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de rendimento de depósito bancário de curto prazo, juros de duplicatas a receber, descontos obtidos, variação cambial, e outras receitas financeiras. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, descontos concedidos entre outras despesas financeiras.

n) Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Impostos correntes

A despesa de imposto de renda e contribuição social corrente é calculada de acordo com as bases legais nacionais tributárias vigente, pelo regime do lucro presumido, na data de apresentação das demonstrações financeiras. Periodicamente a Administração avalia posições tomadas com relação a questões tributárias que estão sujeitas à interpretação e reconhece provisão quando há expectativa de pagamento de imposto de renda e contribuição social conforme as bases tributárias. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro presumido, via regime de caixa.

Impostos diferidos

Imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças geradas entre os ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores reconhecidos nas demonstrações financeiras, entretanto, o imposto de renda e contribuição social diferidos não são reconhecidos se forem gerados no registro inicial de ativos e passivos em operações que não afetam as bases tributárias, exceto em operações de combinação de negócios. Imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados considerando as taxas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados, bem como são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de encerramento de exercício e são reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada em cada data de balanço e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

o) ICPC 22/IFRIC 23 - “Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro”

A IFRIC 23 descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda. A interpretação requer que a entidade determine se posições fiscais incertas são avaliadas separadamente ou como um grupo e avalie se é provável que a autoridade fiscal aceite a utilização de tratamento fiscal incerto, ou proposta de utilização, por uma entidade nas suas declarações de imposto de renda.

6. Adoção das CPCs novas e revisadas

a) CPCs novas e alteradas em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia aplicou alterações às CPCs emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2023. A sua adoção não teve impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- CPC 50 (IFRS 17) Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021)

O CPC 50 (IFRS 17) estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) - Contratos de Seguro.

A norma descreve o modelo geral, modificado para contratos de seguro com características de participação direta, descrito como abordagem de taxa variável. O modelo geral é simplificado se determinados critérios forem atendidos, mensurando o passivo para cobertura remanescente usando a abordagem da alocação de prêmios. O modelo geral usa premissas atuais para estimativa do valor, do prazo e da incerteza de fluxos de caixa futuros e mensura explicitamente o custo dessa incerteza. Ele leva em consideração as taxas de juros do mercado e o impacto das opções e garantias dos titulares de apólices.

A Companhia não possui quaisquer contratos que atendam à definição de contrato de seguro de acordo com o CPC 50 (IFRS 17).

- Alterações à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras e IFRS Declaração de Prática 2 - Fazendo Julgamentos de Materialidade

A Companhia adotou as alterações à IAS 1 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações modificam as exigências contidas na IAS 1 com relação à divulgação das políticas contábeis. As alterações substituem todos os exemplos do termo 'principais políticas contábeis' por 'informações materiais da política contábil'. As informações da política contábil são materiais se, quando consideradas em conjunto com outras informações incluídas nas demonstrações financeiras de uma entidade, puderem razoavelmente influenciar as decisões dos principais usuários das demonstrações financeiras de propósito geral, tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Os parágrafos de apoio na IAS 1 também são alterados para esclarecer que as informações da política contábil relacionadas a transações, outros eventos ou condições imateriais são irrelevantes e não precisam ser divulgadas. As informações da política contábil podem ser materiais devido à natureza das correspondentes transações, outros eventos ou condições, mesmo que os valores sejam irrelevantes. Porém, nem todas as informações da política contábil relacionadas a transações, outros eventos ou condições relevantes são materiais por si só.

O IASB preparou ainda orientações e exemplos para explicar e demonstrar a aplicação do 'processo de materialidade em quatro passos' descrito na Declaração de Prática 2.

- Alterações à IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação

As alterações introduzem uma exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial. De acordo com as alterações, a Companhia não aplica a isenção de reconhecimento inicial para transações que resultam em diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Dependendo da legislação tributária aplicável, diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis similares podem surgir no reconhecimento inicial de um ativo e passivo em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afeta nem o lucro contábil nem o lucro tributável.

Após as alterações à IAS 12, a entidade deve reconhecer o correspondente ativo e passivo fiscal diferido, sendo que o reconhecimento de eventual ativo fiscal diferido está sujeito aos critérios de recuperabilidade contidos na IAS 12.

- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros - Definição de Estimativas Contábeis

A Companhia adotou as alterações à IAS 8 pela primeira vez no exercício corrente. As alterações substituem a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são “valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração”. A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída.

b) CPCs novas e revisadas já emitidas, porém ainda não adotadas

Como parte do compromisso do CPC em adotar no Brasil todas as alterações introduzidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB” nas IFRSs, alterações em determinados pronunciamentos contábeis já foram divulgadas pelo IASB, as quais ainda não estão vigentes e a Companhia não adotou de forma antecipada para a preparação dessas demonstrações financeiras. Não é esperado que essas alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Pronunciamento	Descrição	Aplicação
Alterações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2)	Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante	Sem definição
Alterações à IAS 1 / CPC 26 (R1)	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7 e à IFRS 7	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Instrumentos financeiros

As operações com instrumentos financeiros da Companhia estão reconhecidas nas demonstrações financeiras conforme o quadro a seguir:

		Controladora			
		31/12/2023		31/12/2022	
Mensuração (*)		Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa	2	6.188	6.188	14.553	14.553
Contas a receber de clientes (**)	2	56	56	56	56
Partes relacionadas	2	8.231	8.231	10.386	10.386
Outros recebíveis	2	13.750	13.750	34.089	34.089
		28.225	28.225	59.084	59.084
Passivos					
Fornecedores	2	(308)	(308)	(455)	(455)
Partes relacionadas	2	(65.643)	(65.643)	(205.665)	(205.665)
Empréstimos e financiamentos	2	(55.923)	(55.923)	(68.760)	(68.760)
Passivo de arrendamento	2	(1.663)	(1.663)	(2.148)	(2.148)
Outras contas a pagar	2	(3.349)	(3.349)	(2.703)	(2.703)
		(126.886)	(126.886)	(279.731)	(279.731)
		Consolidado			
		31/12/2023		31/12/2022	
Mensuração (*)		Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa	2	20.801	20.801	23.920	23.920
Contas a receber de clientes (**)	2	127.592	127.592	126.358	126.358
Partes relacionadas	2	6.009	6.009	11.178	11.178
Outros recebíveis	2	32.770	32.770	46.015	46.015
		187.172	187.172	207.471	207.471
Passivos					
Fornecedores	2	(4.378)	(4.378)	(5.723)	(5.723)
Partes relacionadas	2	(64.179)	(64.179)	(104.713)	(104.713)
Empréstimos e financiamentos	2	(55.923)	(55.923)	(68.760)	(68.760)
Passivo de arrendamento	2	(1.663)	(1.663)	(2.847)	(2.847)
Outras contas a pagar	2	(39.939)	(39.939)	(43.037)	(43.037)
		(166.082)	(166.082)	(225.080)	(225.080)

(*) Mensuração: 1) Mensurados a valor justo por meio de resultado 2) Custo amortizado

(**) Valor bruto de custo

O quadro acima apresenta os ativos financeiros classificados de acordo com as categorias de mensuração de acordo o CPC 48.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

O pronunciamento técnico CPC 48 requer a classificação em uma hierarquia de três níveis para mensurações a valor justo dos instrumentos financeiros, baseada em informações observáveis e não observáveis referentes à valorização de um instrumento financeiro na data de mensuração.

O pronunciamento técnico CPC 48 também define informações observáveis como dados de mercado, obtidos de fontes independentes e informações não observáveis que refletem premissas de mercado.

Os três níveis de hierarquia de valor justo são:

- Nível 1: Preços cotados em mercado ativo para instrumentos idênticos.
- Nível 2: Informações observáveis diferentes dos preços cotados em mercado ativo que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Nível 3: Instrumentos cujos fatores relevantes não são dados observáveis de mercado.

Os seguintes métodos e premissas foram adotados:

Mensurados a valor justo por meio do resultado

Estima-se que os valores contábeis das contas a receber de clientes e contas a receber de partes relacionadas estejam próximos de seus valores justos, em virtude do curto prazo das operações realizadas.

O valor contábil aproxima-se do seu valor justo em virtude de as operações serem efetuadas a juros pós-fixados e apresentarem possibilidade de resgate imediato.

Ativo ou Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado

Os valores registrados contabilmente aproximam-se razoavelmente do valor justo pois estão atrelados a uma taxa de juros pós-fixada, no caso, a variação de IPCA e CDI.

De acordo com sua natureza, os instrumentos financeiros podem envolver riscos conhecidos ou não, sendo importante sua avaliação potencial. Os principais fatores de risco que afetam as operações da Companhia estão apresentados a seguir:

a) Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco e é responsável por monitorar e analisar os cenários econômico-financeiros com o objetivo de identificar os riscos ao qual a Companhia está exposta, bem como mapear possíveis impactos em variáveis financeiras ou econômicas que possam gerar impactos, tais como oscilações de taxas de câmbio, taxas de juros e/ou outros indicadores.

Foram estabelecidas políticas de gerenciamento de riscos para identificar e analisar os riscos de exposição e definir os limites de risco aceitáveis, além de ter sido criada uma estrutura de controles apropriada para monitorar os riscos e a aderência aos limites impostos, uma vez que tanto as políticas quanto a estrutura de controles são revisados em uma base regular.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b) Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais.

- Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e equivalente de caixa (nota 8)	6.188	20.801
Contas a receber de clientes (nota 9)	56	127.592
Outros ativos (nota 13)	13.750	32.770
	<u>19.994</u>	<u>181.163</u>

Os critérios para aceitação de novos clientes incluem uma análise da condição financeira e perfil socioeconômico, com definição de limites de crédito e termos de pagamento. A análise dessas informações pela Companhia pode incluir referências bancárias.

Os limites de crédito são estabelecidos para cada cliente, de forma individual, e representam o montante máximo de exposição aceito para aquele cliente. Esses limites são revistos sempre que necessário ou solicitado. Clientes que não possuem limites de crédito aprovados somente são atendidos mediante pagamento antecipado.

c) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de câmbio, taxas de juros e preço das matérias-primas, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros.

O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo maximizar retornos.

i) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia estar sujeita aos ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A Administração efetuou uma análise de sensibilidade supondo: (i) que o cenário de exposição líquida dos instrumentos financeiros indexados a taxas de juros variáveis em 31 de dezembro de 2023 fosse mantido, e (ii) que os respectivos indexadores anuais acumulados nos últimos 12 meses para esta data base, permaneçam estáveis (CDI 11,75% ao ano de 2023), os efeitos que seriam registrados nas demonstrações financeiras para os próximos 12 meses seria uma despesa financeira de R\$ 4.803 na controladora, e uma despesa financeira R\$ 3.177 no consolidado. Caso ocorram oscilações nos índices de acordo com os três cenários definidos, o valor da receita financeira seria impactado em:

a. Controladora

Modalidade	Taxa efetiva 31/12/2023	Risco	Exposição	Provável	25%		50%	
					%	Valor	%	Valor
Aplicação financeira	9,17%	Baixa	5.067	465	6,88%	348	4,70%	238
Empréstimos	100,00%	Alta	(45.850)	(4.134)	125,00%	(5.168)	150%	(6.201)
Empréstimos	100,00%	Alta	(10.073)	(915)	125,00%	(1.144)	150%	(1.373)
Passivos de arrendamentos	13,15%	Alta	(1.663)	(219)	16,44%	(273)	20%	(328)
			(52.519)	(4.803)		(6.237)		(7.664)

b. Consolidado

Modalidade	Taxa efetiva 31/12/2023	Risco	Exposição	Provável	25%		50%	
					%	Valor	%	Valor
Aplicação financeira	9,17%	Baixa	5.067	465	6,88%	348	4,70%	238
Aplicação financeira	12,84%	Baixa	11.355	1.458	9,63%	1.093	4,70%	534
Aplicação financeira	13,10%	Baixa	1.281	168	9,83%	126	4,70%	60
(i) CRI ICVM no 476	100,00%	Alta	(45.850)	(4.134)	125,00%	(5.168)	150%	(6.201)
Empréstimo Santander	100,00%	Alta	(10.073)	(915)	125,00%	(1.144)	150%	(1.373)
Passivos de arrendamentos	13,15%	Alta	(1.663)	(219)	16,44%	(273)	20%	(328)
			(39.883)	(3.177)		(5.018)		(7.070)

d) Risco de liquidez

Na gestão do risco de liquidez a Companhia monitora e mantém um nível de caixa e equivalentes de caixa adequado para financiar as operações da Companhia e mitigar os efeitos das flutuações nos fluxos de caixa.

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros da Companhia. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base na taxa de juros no encerramento do exercício.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora				
	Fluxo de caixa	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores e outras contas a pagar	(3.657)	(3.657)	-	-	-
Fornecedores a pagar partes relacionadas	(65.643)	(65.643)	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	(55.923)	(11.427)	(18.437)	(12.037)	(14.022)
Passivo de arrendamentos	(1.663)	(332)	(1.331)	-	-
Posição líquida	(126.886)	(81.059)	(19.768)	(12.037)	(14.022)
	Consolidado				
	Fluxo de caixa	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2023					
Fornecedores e outras contas a pagar	(44.317)	(43.796)	(521)	-	-
Fornecedores a pagar partes relacionadas	(62.450)	(62.450)	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	(55.923)	(11.427)	(18.437)	(12.037)	(14.022)
Passivo de arrendamentos	(1.663)	(332)	(1.331)	-	-
Posição líquida	(164.353)	(118.005)	(20.289)	(12.037)	(14.022)

8. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bancos	1.121	157	3.098	1.841
Aplicações financeiras	5.067	14.396	17.703	22.079
Total	6.188	14.553	20.801	23.920

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 2023, as aplicações financeiras individuais e consolidadas são remuneradas por taxas de na média variam entre 98% a 100% do CDI (90% e 99% em 2022).

9. Contas a receber de clientes

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Controladora		Consolidado		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Contas a receber de unidades vendidas concluídas			-	143.019	140.965
Contas a receber de unidades vendidas em construção				31.200	45.904
Demais contas a receber com clientes	56	56	1.334	10.110	
Total de contas a receber	56	56	175.553	196.979	

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(46.393)	(69.161)
(-) Provisão para perdas ao valor recuperável	-	-	(1.568)	(1.460)
Total de contas a receber, líquido de provisão	56	56	127.592	126.358
Total circulante	56	56	54.493	53.028
Total não circulante	-	-	73.099	73.330

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5.n, 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 2023 foram entre 10% a 12% ao ano (entre 10% a 12% ao ano no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Segue a movimentação de provisão para perdas ao valor recuperável:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(1.460)	(1.603)
Reversão (Constituição) das perdas esperadas de crédito	(108)	143
Saldo final	(1.568)	(1.460)

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 2023 e 2022.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer			154.531	178.172
Vencidos em:				
Até 30 dias	-	-	3.735	1.939
De 31 a 60 dias	-	-	3.161	1.017
De 61 a 90 dias	-	-	610	525
De 91 a 180 dias	-	-	1.149	2.881
De 181 a 360 dias	-	-	1.577	2.301
Acima de 361 dias	56	56	10.790	10.144
Total	56	56	175.553	196.979

Os 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	31/12/2023
2025	16.794
2026	12.671
2027	11.052
2028	10.231
2029	8.930
2030	8.312
Acima de 2030	51.502
Total	119.492

10. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Unidades à venda	66.080	126.363
Construção em andamento	73.580	48.745
Terrenos em estoque (i)	234.784	143.223
(-) Provisão custo à mercado	(3.820)	(8.856)
Total	370.624	309.475
Circulante	89.749	116.373
Não Circulante	280.875	193.102

(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”.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. Impostos e contribuições a recuperar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PIS e COFINS	-	-	174	174
IRPJ/CSLL	-	87	347	379
IRRF sobre aplicações financeiras	473	333	737	438
IRRF sobre serviços de terceiros	1.517	1.440	1.519	1.444
PIS/Cofins/CSLL retidos	1.602	1.502	1.602	1.505
Total	3.592	3.362	4.379	3.940

12. Partes relacionadas

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 2023 e 2022, 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.

a) Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.248	3.248	3.248	3.248
Estrutural Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	5.500
3Z Vista Araucaria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	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	550	-	-
EMS S.A.	543	197	543	197
Outras SPE	101	268	218	233
Total ativo	8.231	10.386	6.009	11.178

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b) Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Carlos Eduardo Sanchez	3.615	33.502	3.615	33.502
Leonardo Sanchez Secundino	-	4.701	-	4.701
Marcus Vinícius Sanchez Secundino	-	4.701	-	4.701
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000	3.811	1.000	-
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55.144	49.390	55.144	49.390
3Z Genebra Empreendimento Imobiliários Ltda.	-	6.111	-	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	328	3.963	328	-
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.844	-	1.844
3Z Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.062	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.390	-	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.535	-	-
Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.455	-	-
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	-	-
Outras SPE	4.308	57.022	5.182	9.327
Total passivo	65.643	205.665	66.517	104.713

a) 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 2023 (27,85% em 31 de dezembro de 2022).

13. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento à funcionários	67	34	67	34
Adiantamento de terreno ou parcerias	11.385	24.757	17.455	24.919
Dação em pagamento	-	-	614	566
Outros	2.298	9.298	3.596	20.496
Total	13.750	34.089	21.732	46.015
Total circulante	2.365	2.271	4.277	10.400
Total não circulante	11.385	31.818	17.455	35.615

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

14. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2023, está demonstrada a seguir:

a) Controladora

Empresa	Participação %	Controladora					
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo a descoberto
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,17%	4.384	1.820	4.348	1.805	15	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,73%	6.684	2.954	6.666	2.946	1.148	-
3Z Espaco Jardins Empreendimentos Imobiliarios SPE I Ltda.	99,80%	4.880	5.126	4.871	5.116	670	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	91,25%	5.198	609	4.743	555	55	-
3Z Beta Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,89%	24.901	584	24.872	583	250	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	95,45%	1.261	(133)	1.203	(127)	20	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,55%	3.870	1.908	3.853	1.900	165	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,80%	22.480	64	22.436	64	-	-
3Z Sumare Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	98,78%	(2.000)	356	-	352	212	(1.975)
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,87%	16.176	193	16.155	193	185	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	70,46%	317	270	223	190	-	-
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,76%	26.608	(21)	26.544	(21)	636	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,74%	5	-	5	-	-	-
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,92%	4.446	(929)	4.443	(928)	25	-
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,77%	5.255	695	5.243	694	50	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliario Ltda	100,00%	3.495	61	3.495	61	-	-
3Z Paris Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	40.383	3.468	40.383	3.468	100	-
3Z Araca Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,88%	3.393	(52)	3.389	(52)	155	-
3Z Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	97,07%	3.425	(863)	3.324	(838)	-	-
3Z Viva Vista Solar Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,98%	8.081	(4.886)	8.080	(4.885)	45	-
3Z Viva Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	97,97%	17.726	108	17.366	106	-	-
3Z Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	97,62%	5.918	378	5.778	369	280	-
3Z Viva Vista Horizonte Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	89,30%	11.364	(406)	10.148	(363)	170	-
3Z Viva Vista Brisa Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,97%	11.228	(1.547)	11.225	(1.547)	210	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	10.422	836	10.422	836	125	-
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	90,00%	8.872	12	7.985	11	15.389	-

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Empresa	Participação %	Controladora					
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo a descoberto
3Z Viva Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,37%	7.229	436	7.183	433	280	-
3Z Viva Vista Alameda Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,18%	5.411	(314)	5.367	(311)	150	-
3Z Viva Vista Passeio Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	98,38%	1.395	(37)	1.373	(36)	22	-
3Z Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,95%	6.941	(1.872)	6.937	(1.871)	346	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,97%	1.916	(5)	1.915	(5)	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	7.007	(393)	7.007	(393)	-	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,78%	2.056	(5)	2.052	(5)	-	-
3Z Viva Vista Panorama Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,11%	1.471	(54)	1.458	(54)	25	-
3Z Viva Vista Vereda Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	98,62%	1.022	(47)	1.007	(47)	15	-
3Z Viva Vista Cerrado Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,03%	1.404	(55)	1.390	(54)	17	-
3Z Viva Vista Araucaria Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	18.819	(2.895)	18.818	(2.895)	360	-
Boulevard Viva Vista Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	87,68%	55	(0)	48	(0)	-	-
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,94%	11.030	(9)	11.024	(9)	15	-
3Z Viva Vista Esplanada Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	98,74%	115	(0)	114	(0)	-	-
3Z Viva Vista Bosque Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,94%	1.213	(49)	1.213	(49)	15	-
3Z Viva Vista Pomar Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,93%	-	-	-	-	-	-
3Z Viva Vista Plaza Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,50%	180	(0)	179	(0)	-	-
3Z Pitangueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,98%	432	-	432	-	-	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	18.078	(21.393)	18.078	(21.393)	205	-
3Z Corretora De Bens Imobiliarios Ltda.	99,96%	473	204	473	204	-	-
3Z Tokio Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,99%	1	42	1	42	31.022	-
3Z Genebra Empreendimento Imobiliarios Ltda.	99,99%	34.547	27.598	34.544	27.595	1.181	-
3Z Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliarios Ltda.	99,99%	(7.205)	(6)	-	(6)	120	(7.204)
3Z Campo Grande Empreendimento Imobiliarios Ltda.	50,00%	(301)	(1)	-	(1)	321	(150)
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,98%	34	(10)	34	(10)	-	-
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,99%	21	(1)	21	(1)	45	-
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,99%	20.498	(15)	20.496	(15)	240	-
3Z Sao Francisco Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,99%	31.305	189	31.302	189	33.415	-
3Z Nova Campinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	12.471	118	12.471	118	-	-
3Z Dom Pedro Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	1	-	1	-	-	-
3Z Pinheiros Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	165	233	165	233	56.909	-
3Z HOLY BURJ Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,37%	1.569	39	1.569	39	440	-

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Participação %	Controladora					Passivo a descoberto
		Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC	
3Z Floripa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	(3)	(3)	-	(3)	-	(3)
3Z SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100%	22.943	-	22.943	-	-	-
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	9.524	(1.065)	9.524	(1.065)	-	-
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	48.875	-	24.437	-	(86.417)	-
Ferreira De Araujo Imobiliário SPE Ltda.	25,00%	7.509	(4)	1.877	(1)	-	-
Roberto Marinho Empreendimento Ltda.	60,00%	31.593	(92)	18.956	(55)	248	-
Reserva das Araucárias Imobiliário	35,00%	1.769	(81)	619	(28)	(3.165)	-
		550.341	11.058	512.230	11.034	55.714	(9.332)

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2023 está demonstrada a seguir:

Controladora	2023
Investimento	512.230
Aporte para futuro aumento de capital, líquido	55.714
Total investimentos ativos	567.944
Provisão para perdas em investimentos (passivo a descoberto)	(9.332)
Investimento total, líquido	558.612

A movimentação dos investimentos em 2023 está demonstrada a seguir:

Controladora	2023
Saldo inicial do investimento e provisão para perdas em investimentos em 1 de janeiro de 2023	570.738
Resultado de equivalência patrimonial	11.034
Aumento de investimento	22.940
Redução de investimentos	(1.106)
Efeito net de aporte para futuro aumento de capital e outros movimentos	(44.994)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	558.612

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	Passivo descoberto
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	317	270	222	189	-	-
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	9.524	(1.065)	9.524	(1.065)	-	-
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	48.875	-	24.437	-	86.437	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	7.509	(4)	1.877	(1)	-	-
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	31.593	(92)	18.956	(55)	248	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	1.769	(81)	619	(28)	(3.144)	-
Total		99.586	(972)	55.635	(960)	83.541	-

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2023 está demonstrada a seguir:

Consolidado	2023
Investimento	55.635
Aporte para futuro aumento de capital	83.541
Investimento total, líquido	139.176

A movimentação dos investimentos em 2023 está demonstrada a seguir:

Consolidado	2023
Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2023	123.803
Resultado de equivalência patrimonial	(960)
Ganho (Perda) de investimento	(31.638)
Efeito net de aporte para futuro aumento de capital e outros movimentos	47.971
Saldo em 31 de dezembro de 2023	139.176

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Direito de Uso e Passivo de Arrendamento

a) Controladora

a.1) Ativo de direito de uso

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 01 de janeiro de 2022				
Saldo inicial	-	143	2.127	2.270
Adições e remensurações	21	91	(125)	(13)
Depreciação	(6)	(100)	(287)	(393)
Saldo contábil, líquido Em 31 de dezembro de 2022	15	134	1.715	1.864
Adições e remensurações	2	82	(168)	(84)
Baixa	-	(33)	-	(33)
Depreciação	(7)	(77)	(260)	(344)
Saldo contábil, líquido Em 31 de dezembro de 2023	10	106	1.287	1.403

a.2) Passivo de arrendamento

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 01 de janeiro de 2022				
Saldo inicial	-	151	2.342	2.493
Adições e remensurações	21	91	(125)	(13)
Pagamentos	(7)	(116)	(449)	(572)
Juros incorridos	2	16	222	240
Saldo contábil, líquido Em 31 de dezembro de 2022	16	142	1.990	2.148
Adições e remensurações	2	82	(168)	(84)
Baixa	-	(62)	-	(62)
Pagamentos	(9)	(85)	(437)	(531)
Juros incorridos	2	16	174	192
Saldo contábil, líquido Em 31 de dezembro de 2023	11	93	1.559	1.663

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b) Consolidado

b.1) Ativo de direito de uso

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 01 de janeiro de 2021				
Saldo inicial	-	143	4.104	4.247
Adições e remensurações	21	91	(125)	(13)
Baixa	-	-	(1.306)	(1.306)
Depreciação	(6)	(100)	(398)	(504)
Saldo contábil, líquido	15	134	2.275	2.424
Em 31 de dezembro de 2022				
Adições e remensurações	2	82	(168)	(84)
Baixa	-	(33)	(560)	(593)
Depreciação	(7)	(77)	(260)	(344)
Saldo contábil, líquido	10	106	1.287	1.403
Em 31 de dezembro de 2023				

b.2) Passivo de arrendamento

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 01 de janeiro de 2021				
Saldo inicial	-	151	4.440	4.591
Aquisições	21	91	(125)	(13)
Baixa	-	-	(1.306)	(1.306)
Pagamentos	(7)	(116)	(631)	(754)
Juros incorridos	2	16	311	329
Saldo contábil, líquido	16	142	2.689	2.847
Em 31 de dezembro de 2022				
Aquisições	2	82	(168)	(84)
Baixa	-	(62)	(560)	(622)
Pagamentos	(9)	(85)	(577)	(671)
Juros incorridos	2	16	175	193
Saldo contábil, líquido	11	93	1.559	1.663
Em 31 de dezembro de 2023				

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

16. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
CRI ICVM nº 476 (a)	45.850	68.760
Empréstimo Santander (b)	10.073	-
	<u>55.923</u>	<u>68.760</u>
Passivo circulante	15.971	12.280
Passivo não circulante	39.952	56.480

(a) Em 2021 foi captado um CRI “Certificado de recebíveis imobiliários”, 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.

(b) Em 2023 foi captado um empréstimo, no valor de R\$10.000 junto ao banco Santander. O juros do contrato é de CDI + 2% a.a., com vencimento em 10 de março de 2026.

Movimentação dos saldos:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	68.760	97.505
Captação	10.000	-
Pagamento de principal	(25.524)	(35.020)
Provisão de juros e variação monetária	7.736	11.395
Pagamento de juros	(5.049)	(5.120)
Saldos finais	<u>55.923</u>	<u>68.760</u>

O CRI “Certificado de recebíveis imobiliários” 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”, incluindo os juros futuros projetados, estão demonstrados da seguinte forma:

Vencimento	
2024	17.299
2025	20.798
2026	13.562
2027	10.251
2028	7.066
Total	<u>68.976</u>

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

17. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores nacionais	308	455	4.378	5.723
Total	308	455	4.378	5.723

18. Obrigações pela compra de terrenos

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Flórida Parque Empreend. Imobiliarios Ltda	12.359	12.329
YP Empreend. Imobiliários Ltda	11.075	14.023
Outros	3.936	4.998
Total	27.370	31.350
Circulante	24.745	28.725
Não circulante	2.625	2.625

19. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes	494	966	1.014	8.638
Repasse de receita terreneiro	-	-	12.291	14.482
Obrigações com clientes imobiliários	96	96	16.072	17.190
Outras contas	2.759	1.641	10.562	2.727
Total	3.349	2.703	39.939	43.037
Total circulante	3.349	1.718	39.418	42.136
Total não circulante	-	985	521	901

20. Provisão para distrato

A movimentação da provisão para distrato é apresentada abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Em 1º de janeiro	7.454	12.513
Constituição/reversão da provisão demonstrada no resultado	(1.062)	(5.059)
Em 31 de dezembro	6.392	7.454

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. 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 2023 e 2022 é apresentada abaixo:

Consolidado	31/12/2023		31/12/2022	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total Recebíveis e Receita de Aluguel	48.062	48.062	76.560	76.560
Base ajustada para calculo de IRPJ (8%) e CSLL (12%)	3.791	5.686	5.997	8.996
Base ajustada para calculo de IRPJ (32%)	217	217	511	511
Receitas Financeiras e Outras Receitas	1.930	1.930	3.254	3.254
Total Base para Tributação	5.938	7.833	9.762	12.761
IRPJ 15% + Adicional 10%	(1.731)	-	(2.341)	-
CSLL 9%	-	(705)	-	(1.149)
Total	-	(2.436)	-	(3.490)

22. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

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 processuais e honorária advocatícios 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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contingências cíveis (a)	615	636	21.164	20.461
Contingências trabalhistas e previdenciárias	1.600	2.242	2.306	2.869
Total	2.215	2.878	23.470	23.330

(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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Em 1º de janeiro	2.878	6.415	23.330	37.648
Baixa efetiva	(145)	(1.030)	(145)	(1.162)
Constituição (reversão) da provisão	(518)	(2.507)	285	(13.156)
Em 31 de dezembro	2.215	2.878	23.470	23.330

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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Cíveis	6.757	7.687	24.700	25.749
Trabalhista	323	427	323	631
Tributária (i)	62.255	13	67.890	34.884
Total	69.335	8.127	92.913	61.264

- (i) Refere-se substancialmente ao auto de infração lavrado em abril de 2023, determinando-se o restabelecimento das despesas financeiras glosadas e, conseqüentemente, a reconstituição dos valores originalmente apurados a título de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa de CSLL para o ano-calendário de 2017 e 2018. A Companhia com o apoio de seus consultores tributários especialistas nesta área classifica como possível o risco de perda para este caso, cujo montante atualizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$62.055.

c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhista	592	493	14.084	9.348
Total	592	493	14.084	9.348

23. Provisão para garantia

A movimentação da provisão para o ano de 2023 e 2022 é apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Em 1º de janeiro	255	255	13.093	12.978
Constituição (reversão) da provisão no resultado	(255)	(255)	-	115
Em 31 de dezembro	-	-	13.093	13.093

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

24. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social autorizado, subscrito e integralizado é de R\$ 915.428 (R\$869.194 em 31 de dezembro de 2022), dividindo-se em 915.428.032 (869.193.702 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias nominativas.

Composição acionistas

Acionistas	31/12/2023		31/12/2022	
	Número de ações	% - Participação	Número de ações	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	686.571.026	75%	651.895.278	75%
Leonardo Sanchez Secundino	114.428.503	12,5%	108.649.212	12,5%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	114.428.503	12,5%	108.649.212	12,5%
Total	915.428.032	100%	869.193.702	100%

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.

Em 12 de setembro de 2023 foi feito um novo aumento de capital mediante capitalização de mútuo anteriormente firmado entre as partes no montante de 27.635, mediante a emissão de 27.635.555 novas ações igualmente distribuídas entre os acionistas, mantendo as participações acionárias.

Em 28 de novembro de 2023 foi feito um novo aumento de capital no montante de 18.598, mediante a emissão de 18.598.776 novas ações igualmente distribuídas entre os acionistas, mantendo as participações acionárias.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2023, houve um novo adiantamento no montante de R\$ 33.357, cuja capitalização esta prevista para ocorrer no exercício de 2024.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

25. Receita operacional líquida

a) Receita bruta e líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Prestação de serviços	5.348	10.226	6.025	9.990
Venda de imóveis concluídos	-	-	25.149	8.304
Venda de imóveis em andamento (POC)	-	-	49.707	45.904
Total da receita bruta	5.348	10.226	80.881	64.198
Impostos sobre vendas	(940)	(1.359)	(4.826)	(4.297)
Distratos	-	-	(27.146)	(24.641)
Ajuste a valor presente	-	-	22.768	20.606
Receita operacional líquida	4.408	8.867	71.677	(8.332)

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 5.n, 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:

Empreendimentos em Construção	2023	2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	139.840	95.960
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	111.003	61.296
Receita de vendas a apropriar (a-b)	28.837	34.664
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	28.405	28.213
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção incorridos	(25.326)	(20.380)
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	3.079	7.833

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Empreendimentos em Construção	2023	2022
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	89%	72%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	40%	42%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	5.858	8.858
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(2.778)	(2.667)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	3.079	6.191

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.

26. Abertura de custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo POC e Pós-obra	-	-	(43.527)	(37.467)
Salários e encargos sociais	(10.354)	(8.622)	(10.623)	(8.663)
Serviços de terceiros pessoa jurídica	(1.915)	(4.699)	(7.720)	(16.552)
Despesas legais	(751)	(675)	(5.534)	(9.290)
Repasse de receita terreneiro	-	-	(3.879)	(994)
Despesas com informática	(1.653)	(1.631)	(1.661)	(1.631)
Despesas de cartório	(110)	(95)	(408)	(943)
Encargos de depreciação	(344)	(413)	(344)	(524)
Despesas com publicidade	(8)	(90)	(68)	(215)
Provisão de contingências	663	3.649	(140)	15.930
Outras receitas (despesas), líquidas	(1.063)	(943)	(3.597)	(4.787)
Total	(15.535)	(13.519)	(77.501)	(65.136)
Despesas com vendas	(72)	(75)	(1.453)	(880)
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(26.230)	(37.467)
Despesas gerais e administrativas	(15.463)	(13.444)	(49.818)	(26.789)
Total	(15.535)	(13.519)	(77.501)	(65.136)

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

27. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Juros e encargos recebidos	-	-	4.529	8.060
Rendimento de aplicações financeiras	667	354	2.085	2.622
Outros ganhos com perdão de dívidas	10.246	-	10.246	-
Outras receitas financeiras	28	459	4.150	248
Total	10.941	813	21.010	10.930
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(7.736)	(12.312)	(7.736)	(12.312)
Juros de mútuo	(2.011)	(1.632)	(2.256)	(192)
Juros sobre arrendamentos	(193)	(240)	(193)	(329)
Outras despesas financeiras	(9)	(26)	(767)	(386)
Total	(9.949)	(14.210)	(10.952)	(13.219)
Resultado financeiro	992	(13.397)	(10.058)	(2.289)

28. Seguros

A Companhia mantém apólices globais de seguro de naturezas diversas, contratados com as principais seguradoras do país. Essas apólices foram definidas conforme o programa da Companhia e levaram em consideração a natureza e o grau de risco envolvido.

A cobertura de seguros do Companhia contra riscos operacionais, é de R\$1.040.000 em 2023 (R\$900.000 em 2022), e R\$20.000 para responsabilidade civil (R\$ 10.000 em 2022);

A Companhia não está prevendo ter quaisquer dificuldades para renovar nenhuma das apólices de seguro.

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