

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

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



**Shape the future
with confidence**

Edifício Trade Tower
Av. José de Souza Campos, 900
1º andar - Nova Campinas
13092-123 - Campinas - SP - Brasil
Tel: +55 19 3322-0500
ey.com.br

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 em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 5, 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, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita

Conforme mencionado na nota explicativa 25, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, do total de R\$ 51.741 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R\$20.059 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion – PoC*), conforme prática contábil da Companhia. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.



**Shape the future
with confidence**

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controlas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (c) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (d) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 25, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 10, em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$ 481.141 mil, representando 57% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos.; (c) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria; e (d) utilizamos especialistas para a validação física das obras em andamento, bem como para a confirmação da existência desses ativos.



**Shape the future
with confidence**

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 29 de março de 2024, sem modificação.

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

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 suas controladas.



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Campinas 31 de março de 2025.

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

Cristiane Cléria S. Hilario
CRC SP-243766/O

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	6.935	6.188	26.061	20.801
Contas a receber de clientes	9	-	56	54.830	54.493
Imóveis a comercializar	10	-	-	93.823	89.749
Impostos e contribuições a recuperar		3.697	3.592	4.442	4.379
Outros ativos	12	211	2.365	1.733	4.277
Partes relacionadas	11	5.458	-	8.884	-
Total do ativo circulante		16.301	12.201	189.773	173.699
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	9	-	-	57.499	73.099
Imóveis a comercializar	10	-	-	402.618	280.875
Partes relacionadas	11	-	8.231	-	6.009
Depósitos judiciais	21.c	547	592	15.100	14.084
Outros ativos	12	13.661	11.385	14.532	17.455
Investimentos	13	664.947	567.944	103.815	139.176
Direito de uso	14	1.389	1.403	1.389	1.403
Intangível		553	-	553	-
Imobilizado		7	113	7	138
Total do ativo não circulante		681.104	589.668	595.513	532.239
Total do ativo		697.405	601.869	785.286	705.938

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Fornecedores	16	2.940	308	6.167	4.378
Empréstimos e financiamentos	15	21.624	15.971	21.624	15.971
Passivo de arrendamento	14.b	684	332	684	332
Obrigações pela compra de terrenos	17	-	-	34.239	37.036
Impostos e contribuições a recolher	20	340	500	1.633	1.865
Provisão para distrato	19	-	-	8.290	6.392
Salários e encargos a pagar		3.839	4.244	3.932	4.259
Partes relacionadas	11	25.291	-	25.062	-
Outros passivos	18	4.987	3.349	24.113	27.127
Total do passivo circulante		59.705	24.704	125.744	97.360
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	15	25.389	39.952	25.389	39.952
Passivo de arrendamento	14.b	853	1.331	853	1.331
Obrigações pela compra de terrenos	17	-	-	2.625	2.625
Partes relacionadas	11	-	65.643	-	66.517
Provisão para garantia	22	-	-	4.053	13.093
Provisão para contingências	21	1.778	2.215	17.726	23.470
Provisão para perdas em investimentos	13	9.041	9.332	217	-
Outros passivos	18	436	-	136	521
Total do passivo não circulante		37.497	118.473	50.999	147.509
Patrimônio líquido					
Capital social	23.a	1.081.090	915.428	1.081.090	915.428
Adiantamento para futuro aumento capital	23.b	44.202	33.357	44.202	33.357
Prejuízos acumulados	-	(525.089)	(490.093)	(525.089)	(490.093)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas controladores		600.203	458.692	600.203	458.692
Patrimônio líquido atribuível a acionistas não controladores	-	-	-	8.340	2.377
Total Patrimônio líquido		600.203	458.692	608.543	461.069
Total do passivo e patrimônio líquido		697.405	601.869	785.286	705.938

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 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	24	4.425	4.408	37.689	71.677
Custo líquido das vendas	25	-	-	(25.661)	(44.325)
Lucro bruto		4.425	4.408	12.028	27.352
Receitas/ (despesas) operacionais					
Com vendas	25	(203)	(72)	(2.693)	(1.453)
Gerais e administrativas	25	(15.229)	(15.463)	(12.694)	(31.723)
Resultado de equivalência patrimonial	13	(18.346)	11.034	(33.954)	(960)
Outras receitas operacionais, líquidas		232	27.535	2.680	28.492
Lucro (prejuízo) operacional		(29.121)	27.442	(34.633)	21.708
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	26	(6.659)	(9.949)	(6.922)	(10.952)
Receitas financeiras	26	786	10.941	8.296	21.010
		(5.873)	992	1.374	10.058
Lucro (prejuízo) antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		(34.994)	28.434	(33.259)	31.766
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(2.362)	(3.258)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(34.994)	28.434	(35.621)	28.508
Atribuível aos:					
Acionistas controladores				(34.994)	28.434
Participações de não controladores				(627)	74
				(35.621)	28.508

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 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(34.994)	28.434	(35.621)	28.508
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(34.994)	28.434	(35.621)	28.508
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			(34.994)	28.434
Participação dos não controladores			(627)	74
			(35.621)	28.508

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 2024 e 2023

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

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucro/Prejuízo acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
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 23)	-	33.357	-	33.357	-	33.357
Aumento de capital social (Nota 23)	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
Prejuízo do exercício	-	-	(34.994)	(34.994)	(627)	(35.621)
Cisão de coligada (Nota 23)	(9.681)	-	-	(9.681)	-	(9.681)
Aumento de capital social (Nota 23)	175.343	-	-	175.343	-	175.343
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 23)	-	10.845	-	10.845	-	10.845
Outras transações com acionistas não controladores	-	-	-	-	6.588	6.588
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.081.090	44.202	(525.089)	600.203	8.340	608.543

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 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(34.994)	28.434	(33.259)	31.766
Depreciação e amortização	359	344	359	344
(Ganho) perda na alienação de imobilizado	(42)	(29)	(17)	(29)
Equivalência patrimonial	18.346	(32.868)	33.954	32.598
Provisão para ajuste a valor presente	-	-	(4.819)	(22.768)
Provisão para garantia	-	-	(9.040)	-
Provisão para contingências	(437)	(518)	(5.744)	285
(Reversão) constituição de provisão para distrato	-	-	1.898	(1.062)
Constituição de provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	(3.239)	(5.036)
Constituição (reversão) de provisão de juros	6.372	7.928	6.372	7.929
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	56	-	20.082	21.534
Imóveis a comercializar	-	-	(142.578)	(56.113)
Depósitos judiciais	45	(99)	(1.016)	(4.736)
Impostos a recuperar	(265)	229	(2.658)	(3.181)
Outros ativos	2.651	20.339	5.466	24.283
Partes relacionadas	-	2.155	(2.875)	5.169
Obrigações pela compra de terrenos	-	-	(2.797)	(3.980)
Fornecedores e outras contas a pagar	4.299	2.460	(2.535)	(2.468)
Partes relacionadas a pagar	-	-	(41.455)	(38.196)
Caixa gerado (consumido) nas operações	(3.610)	28.375	(183.901)	(13.661)
Juros pagos	(4.654)	(5.049)	(4.654)	(5.049)
Pagamento de processos judiciais	-	(145)	-	(145)
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais	(8.264)	23.181	(188.555)	(18.855)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição do imobilizado e intangível	(553)	(56)	(553)	(80)
Aquisição de investimentos	(145.626)	(95.028)	-	-
Compra de participação em investidas	(20.047)	-	553	-
Adição caixa combinação negócios	-	-	20.047	-
Redução de investimento	-	-	1.624	-
Adiantamento para futuro aumento de capital de controladas	-	-	(9.681)	(47.971)
Outros investimentos	-	2	6.588	391
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento	(166.266)	(95.082)	18.578	(47.660)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Aumento de capital social	175.343	46.234	175.343	46.234
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.845	33.357	10.845	33.357
Captação de empréstimos e financiamentos	13.000	10.000	13.000	10.000
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(23.453)	(25.524)	(23.453)	(25.524)
Pagamento de arrendamentos	(498)	(531)	(498)	(671)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamento	175.237	63.536	175.237	63.396
Aumento / (redução) líquido(a) do caixa e equivalentes de caixa	747	(8.365)	5.260	(3.119)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	6.188	14.553	20.801	23.920
No final do exercício	6.935	6.188	26.061	20.801

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--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(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, participar como sócia quotista em outras sociedades, e serviços de escritório e apoio administrativo.

Na 3Z Realty, dedicamo-nos ao desenvolvimento de edifícios corporativos, loteamentos e bairros planejados, todos de alto padrão, concebidos para atender às exigências dos negócios contemporâneos. Nossos empreendimentos, atualmente em fase de construção, em desenvolvimento e disponíveis para locação, são projetados com um enfoque na eficiência, qualidade e inovação, proporcionando ambientes de trabalho que inspiram e surpreendem.

Edifícios Corporativos

Nos edifícios corporativos, atualmente em fase de construção, e disponíveis para locação:

- Guatá Office Tower – Localizado em rua Guatapará, 301 em São Paulo, apresenta um complexo com Área 6.847, m², sendo 10 pavimentos de sala e aptos, além de uma loja no térreo, mezanino e 3 subsolos.
- Square – Localizado na Nova Campinas, em Campinas-SP, apresenta uma área construída de 6.592 m², divididos em 2 subsolos, além de 6 pavimentos incluído um Roof Top.
- Pinheiros – Localizado em Pinheiros, o empreendimento apresenta uma construção de 13.525 m², sendo 9.016m² de área privativa. Conta com 19 pavimentos, sendo 17 Offices, 3 apartamentos, mezaninos e dentre outros atrativos.

Além destes, a 3Z Realty, tem mais de 25.000 m² em construção, para atendimento dos mais diversos setores corporativos.

Loteamentos e Bairros Planejados

Loteamentos e Bairros Planejados, em fase de execução:

- Parque dos Jatobás: Com uma área total de 303.391,98 m², este projeto em Campinas inclui 698 lotes residenciais.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional - Continuação

- Reserva das araucárias: Localizado na estrada municipal, CAM-478 próximo a Souzas, Campinas, projeto moderno com divididos em 7 áreas para incorporação e 1 lote comercial. Totalizando 238.610 m².

Bairros planejados fase de execução:

- Órigo: Localizado em Campinas, com 200.242 m², este projeto de bairro planejado, inclui áreas comerciais e residenciais, com um total de 17 lotes e duas torres corporativas, totalizando um VGV potencial de R\$ 1,8 Bi.
- Tozan: Localizado em Campinas, com uma área total de 1.248.837 m², este projeto abrange três fases, com um total de 1.496 lotes residenciais e comerciais, totalizando um VGV potencial de R\$ 2 Bi.

Incorporação

Incorporação em fase de execução:

- Casa Arborais I Altavista: Lançamento mais aguardado da 3Z Realty, situado na macrozona de estruturação urbana, próximo ao Alphaville I, Mont Blanc e Arborais. Com uma localização estratégica, tem fácil acesso às principais vias e a importantes instituições, como Unicamp, PUC Campinas, dentre outros. Com uma infraestrutura completa e um sistema viário planejado.

LandBank

Dentre do seu Landbank, que inclui diversos projetos em desenvolvimento e em aprovação que são fundamentais para garantir a continuidade dos lançamentos e a expansão da Companhia nos próximos anos, destacam-se:

- Pallade - área total 228.730,09m²
- São José - área total 225.832,00m²
- Poças - Fase 01 – área total 667.240,39m²
- Santana - área total 362.259,80 m²

Aquisição da GBS Cruz Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 11 de dezembro de 2024 a 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., anunciou a aquisição da GBS, empresa voltada para a incorporação de empreendimentos imobiliários. A empresa nacional foi adquirida dentro da estratégia de expansão do acervo de propriedades do Grupo, visando aumentar sua participação no segmento imobiliário. A transação foi concluída pelo valor de R\$20.000, pagos aos antigos acionistas em 16 de dezembro de 2024.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional - Continuação

Aquisição da SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Em 19 de outubro de 2023 a 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., realizou a aquisição da SW33 Empreendimento Imobiliário, empresa voltada para a incorporação de empreendimentos imobiliários. A empresa nacional foi adquirida dentro da estratégia de expansão do acervo de propriedades do Grupo, visando aumentar sua participação no segmento imobiliário. A transação foi concluída pelo valor de R\$38.020, pagos aos antigos acionistas em 2023 o valor de R\$ 11.497, em 2024 o valor de R\$22.734 e em 2025 o valor a pagar de R\$3.789.

Cisão da 3Z Ingá Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 22 de abril de 2024, a 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., anunciou a cisão da empresa 3Z Ingá Empreendimentos Imobiliários Ltda em sua totalidade, vide detalhes nota 23.

2. Base de consolidação e investimentos em controladas

A Companhia possui participações societárias diretas nas seguintes empresas:

Controladas	Participação %	
	31/12/2024	31/12/2023
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,18%	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%	91,25%
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,89%	99,89%
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,45%	95,45%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,43%	99,55%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93,85%	99,80%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,83%	98,78%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,43%	99,87%
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,76%	99,76%
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%	97,07%
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.	88,82%	90,00%
3Z Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,18%	99,18%
3Z Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,40%	98,38%

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de consolidação e investimentos em controladas - Continuação

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.	99,81%	99,78%
3Z Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,12%	99,11%
3Z Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,63%	98,62%
3Z Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,04%	99,03%
3Z Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
Boulevard Viva Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,26%	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%
3Z Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,50%	99,50%
3Z Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	99,98%

Controladas	Participação %	
	31/12/2024	31/12/2023
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.	100,00%	99,99%
3Z Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliários Ltda.	100,00%	99,99%
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,99%
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,99%
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,99%
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	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%	100,00%
3Z SW33 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	70,46%

Coligadas	Participação %	
	31/12/2024	31/12/2023
3Z Urb Loteamentos SPE Ltda.	50,00%	50,00%
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%
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%

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

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. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

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.

b) Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a Companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente em conjunto com uma participação acionária de 20% a 50% dos direitos de voto. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

c) Transações e participações de acionistas/quotistas não controladores

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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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:

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.

Julgamentos e estimativas relevantes--Continuação

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 indicadores de que esses ativos têm sofrido redução em seus valores de recuperação (valor em uso). Na existência de tais indicadores, 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

d) *Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais como descrito na nota explicativa nº 21. 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 19, 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.

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 22. O percentual utilizado foi calculado com base na prática adotada atualmente pelo mercado.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Julgamentos e estimativas relevantes--Continuação

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 2024 e de 2023.

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--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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.

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:

	Vida útil estimada (2024 e 2023)
Instalações	05
Máquinas e equipamentos	10
Equipamentos de informática	05
Móveis e utensílios	10

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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 2024 e 2023 são contas a receber de clientes, outras contas a receber e partes relacionadas.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

i) Instrumentos financeiros - pronunciamento técnico CPC 48--Continuação

Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

Em 2024 e 2023 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 2024 e 2023 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--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

i) Instrumentos financeiros - pronunciamento técnico CPC 48--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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.

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 15.

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.
- Valor da receita puder ser confiavelmente mensurado.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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

- 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.
- 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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

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.

Impostos correntes

A despesa de imposto de renda e contribuição social corrente é calculada de acordo com as bases legais nacionais tributárias vigentes, 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

n) Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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 dos pronunciamentos novos ou revisados

6.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

No exercício corrente, a Sociedade aplicou alterações às CPCs emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer 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--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Adoção pronunciamentos novos ou revisados --Continuação

6.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024-- Continuação

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

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade.

6.2. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Adoção pronunciamentos novos ou revisados --Continuação

6.2. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras--Continuação

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A empresa está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida. Como os instrumentos patrimoniais do Grupo são negociados publicamente, ele não é elegível para aplicação do IFRS 19.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Adoção pronunciamentos novos ou revisados --Continuação

6.2. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações financeiras Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações financeiras Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo.

Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Adoção das CPCs novas e revisados--Continuação

6.2. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações financeiras e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade--Continuação

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras do Grupo.

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 Sociedade.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

(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			
		31/12/2024		31/12/2023	
Hierarquia		Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros					
<u>Valor justo por meio do resultado</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	2	6.935	6.935	6.188	6.188
<u>Custo amortizado</u>					
Contas a receber de clientes	2	-	-	56	56
Partes relacionadas	2	5.458	5.458	8.231	8.231
Outros ativos	2	13.872	13.872	13.750	13.750
		26.265	26.265	28.225	28.225
Passivos financeiros					
<u>Custo amortizado</u>					
Empréstimos e financiamentos	2	(47.013)	(47.013)	(55.923)	(55.923)
Passivo de arrendamento	2	(1.537)	(1.537)	(1.663)	(1.663)
Fornecedores	2	(2.940)	(2.940)	(308)	(308)
Partes relacionadas	2	(25.291)	(25.291)	(65.643)	(65.643)
Outros passivos	2	(5.423)	(5.423)	(3.349)	(3.349)
		(82.204)	(82.204)	(126.886)	(126.886)
		Consolidado			
		31/12/2024		31/12/2023	
Hierarquia		Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros					
<u>Valor justo por meio do resultado</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	2	26.061	26.061	20.801	20.801
<u>Custo amortizado</u>					
Contas a receber de clientes	2	112.329	112.329	127.592	127.592
Partes relacionadas	2	8.884	8.884	6.009	6.009
Outros recebíveis	2	16.265	16.265	32.770	32.770
		163.539	163.539	187.172	187.172
Passivos financeiros					
<u>Custo amortizado</u>					
Fornecedores	2	(6.167)	(6.167)	(4.378)	(4.378)
Partes relacionadas	2	(25.062)	(25.062)	(64.179)	(64.179)
Empréstimos e financiamentos	2	(47.013)	(47.013)	(55.923)	(55.923)
Passivo de arrendamento	2	(1.537)	(1.537)	(1.663)	(1.663)
Outras contas a pagar	2	(24.249)	(24.249)	(39.939)	(39.939)
		(104.028)	(104.028)	(166.082)	(166.082)

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--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

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:

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativo ou Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado--Continuação

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.

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:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024
Caixa e equivalente de caixa (nota 8)	6.935	26.061
Contas a receber de clientes (nota 9)	-	112.329
Outros ativos (nota 12)	13.872	16.265
	20.807	154.655

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativo ou Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado--Continuação

b) *Riscos de crédito--Continuação*

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.

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 2024 fosse mantido, e (ii) que os respectivos indexadores anuais acumulados nos últimos 12 meses para esta data base, permaneçam estáveis (CDI 12,15% ao ano de 2024), os efeitos que seriam registrados nas demonstrações financeiras para os próximos 12 meses seria uma despesa financeira de R\$833 na controladora, e uma despesa financeira R\$3.004 no consolidado. Caso ocorram oscilações nos índices de acordo com os três cenários definidos, o valor da receita financeira seria impactado em:

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativo ou Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado--Continuação

c) *Risco de mercado--Continuação*

i) Risco de taxa de juros--Continuação

a) Controladora

Modalidade	Taxa efetiva	Risco	Exposição	Provável	25%		50%	
					%	Valor	%	Valor
Aplicação financeira	12,15%	Baixa	6.857	833	9,11%	625	6,08%	417
			6.857	833		625		417

b) Consolidado

Modalidade	Taxa efetiva	Risco	Exposição	Provável	25%		50%	
					%	Valor	%	Valor
Aplicação financeira	12,15%	Baixa	24.723	3.004	9,11%	2.253	6,08%	1.502
			24.723	3.004		2.253		1.502

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--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativo ou Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

	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 2024					
Fornecedores e outras contas a pagar	8.363	7.927	436	-	-
Fornecedores a pagar partes relacionadas	25.291	25.291	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	47.013	21.624	25.389	-	-
Passivo de arrendamentos	1.596	126	718	751	1
	82.263	54.968	26.543	751	1

	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 2024					
Fornecedores e outras contas a pagar	30.416	30.280	136	-	-
Fornecedores a pagar partes relacionadas	25.062	25.062	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	47.013	21.624	25.389	-	-
Passivo de arrendamentos	1.596	126	718	751	1
	104.087	77.092	26.243	751	1

8. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Banco	78	1.121	1.338	3.098
Aplicações financeiras	6.857	5.067	24.723	17.703
	6.935	6.188	26.061	20.801

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 2024, as aplicações financeiras individuais e consolidadas são remuneradas por taxas que na média variam entre 90% a 100% do CDI (98% e 100% em 2023).

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

9. Contas a receber de clientes

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber de unidades vendidas concluídas	-	-	100.229	143.019
Contas a receber de unidades vendidas em construção	-	-	-	31.200
Demais contas a receber com clientes	-	56	55.703	1.334
Total de contas a receber	-	56	155.932	175.553
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(41.575)	(46.393)
(-) Provisão para perdas ao valor recuperável	-	-	(2.028)	(1.568)
Total de contas a receber, líquido de provisão	-	56	112.329	127.592
Total circulante	-	56	54.830	54.493
Total não circulante	-	-	57.499	73.099

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 2024 foram entre 10% a 12% ao ano (entre 10% a 12% ao ano no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Contas a receber de clientes--Continuação

a) Composição dos saldos por tipo de operação--Continuação

Segue a movimentação de provisão para perdas ao valor recuperável:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	-	(1.568)	(1.460)
Reversão (constituição) de perdas estimadas com créditos	-	-	(460)	(108)
Saldo Final	-	-	(2.028)	(1.568)

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 2024 e 2023.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	-	-	134.121	154.531
Vencidos em:				
Até 30 dias	-	-	905	3.735
De 31 a 60 dias	-	-	453	3.161
De 61 a 90 dias	-	-	428	610
De 91 a 180 dias	-	-	1.026	1.149
De 181 a 360 dias	-	-	1.202	1.577
Acima de 361 dias	-	56	17.797	10.790
	-	56	155.932	175.553

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:

	<u>31/12/2024</u>
2026	11.840
2027	8.919
2028	7.525
2029	6.103
2030	5.153
2031	4.339
Acima de 2032	13.620
Total	<u>57.499</u>

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

10. Imóveis a comercializar

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Unidades à venda	51.140	66.080
Construção em andamento	243.131	73.580
Terrenos em estoque (i)	202.751	234.784
(-) Provisão custo à mercado	(581)	(3.820)
Total	496.441	370.624
Circulante	93.823	89.749
Não Circulante	402.618	280.875

(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".

11. 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 2024 e 2023, 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Partes relacionadas--Continuação

a) Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.248	-	3.248
SPE - Gramado	2.000	2.000	2.000	2.000
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.789	1.789	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliarios Ltda	550	550	-	-
EMS S/A	543	543	543	543
Mais Vida	475	-	475	-
Terreneiro Casablanca	-	-	5.687	-
Outras SPE	101	101	179	218
Total Ativo	5.458	8.231	8.884	6.009

b) Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Carlos Eduardo Sanchez	-	3.615	-	3.615
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.000	-	1.000
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.044	55.144	23.044	55.144
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	-	328	-	328
Ferreira de Araújo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.875	1.248	1.875	1.248
Outras SPE	372	4.308	143	5.182
Total passivo	25.291	65.643	25.062	66.517

c) 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 49,95% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2024 (27,85% em 31 de dezembro de 2023).

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento à funcionarios	-	67	-	67
Adiantamento de terreno ou parcerias	13.661	11.385	14.531	17.455
Dação em pagamento	-	-	609	614
Outros	211	2.298	1.125	3.596
	13.872	13.750	16.265	21.732
Total circulante	211	2.365	1.733	4.277
Total não circulante	13.661	11.385	14.532	17.455

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

a) Controladora

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC+ Redução	Passivo a descoberto
3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,18%	3.922	(463)	3.890	(459)	(3.611)	-
3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA	99,73%	8.510	1.826	8.487	1.821	(4.291)	-
3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,80%	4.912	32	4.902	32	(9.396)	-
3Z BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	91,25%	4.885	(312)	4.457	(285)	(3.350)	-
3Z SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,89%	22.761	(2.140)	22.736	(2.138)	111	-
3Z DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	95,45%	1.345	84	1.284	80	(1.777)	-
3Z OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	91,43%	1.529	(188)	1.398	(172)	(730)	-
3Z SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	93,85%	24.056	1.576	22.576	1.479	(21.816)	-
3Z JACARANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,83%	(1.600)	(287)	-	(284)	1.555	(1.581)
3Z JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,43%	4.326	560	4.301	557	(1.629)	-
3Z ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	232	7	232	7	-	-
3Z JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,76%	29.778	(21)	29.707	(21)	270	-
3Z TUCUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,74%	5	-	5	-	-	-
3Z CARNAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,92%	5.735	1.289	5.730	1.288	(7.615)	-
3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	99,77%	8.721	3.496	8.701	3.488	(6.255)	-
3Z PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.466	558	2.466	558	(2.856)	-
3Z ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	43.744	3.361	43.744	3.361	(32.300)	-
VA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,88%	4.312	919	4.307	918	(5.636)	-
VA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,07%	4.891	1.466	4.747	1.423	(4.070)	-
VA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,98%	12.015	3.934	12.013	3.933	(6.874)	-
VA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,97%	17.312	(414)	16.960	(406)	(11.802)	-
	97,62%	8.182	2.263	7.987	2.209	(6.331)	-

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC+ Redução	Passivo a descoberto
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	89,30%	15.601	4.237	13.932	3.784	(6.807)	-
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,97%	11.918	690	11.915	690	(7.139)	-
3Z FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	12.993	2.571	12.993	2.571	(6.126)	-
3Z MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,82%	10.808	48	9.600	43	30.658	-
VIVA VISTA COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,37%	9.078	1.849	9.020	1.837	(4.278)	-
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,18%	6.053	641	6.003	636	(4.075)	-
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	98,40%	1.390	(38)	1.368	(37)	15	-
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,95%	7.069	128	7.066	128	(2.322)	-
3Z JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,97%	1.971	-	1.970	-	25	-
VALIMOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	5.440	(1.568)	5.440	(1.568)	(1.340)	-
3Z JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,81%	2.611	-	2.606	-	75	-
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,12%	1.481	(56)	1.468	(56)	10	-
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,63%	1.023	(48)	1.009	(47)	15	-
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,04%	1.405	(55)	1.391	(54)	15	-
VIVA VISTA ARAUCARIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	19.176	357	19.176	357	(3.900)	-
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,26%	55	-	49	-	-	-
3Z IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,94%	10.938	(92)	10.932	(92)	100	-
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,74%	115	-	114	-	-	-

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC+ Redução	Passivo a descoberto
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,94%	1.213	(50)	1.212	(50)	15	-
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,50%	180	-	179	-	-	-
3Z PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,98%	18	(414)	18	(414)	22.785	-
3Z URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.342	3.264	21.341	3.264	(12.096)	-
3Z CORRETORA DE BENS IMOBILIARIOS LTDA.	99,96%	471	(1)	471	(1)	(513)	-
3Z TOKYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,99%	34.048	19	34.046	19	1.453	-
3Z GENEBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	22.224	(10.822)	22.224	(10.822)	(2.073)	-
3Z RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	(7.090)	(6)	-	(6)	-	(7.090)
3Z - URB LOTEAMENTOS SPE LTDA	50,00%	(304)	(3)	-	(2)	188	(152)
3Z BOTAFOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	33	(1)	33	(1)	-	-
3Z OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	93	(3)	93	(3)	5	-
3Z GUANABARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.045	(66)	21.045	(66)	5.350	-
3Z SAO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	73.833	(543)	73.833	(543)	8.505	-
3Z NOVA CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.604	(1.622)	21.604	(1.622)	5.300	-
3Z DOM PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	8	7	8	7	1.155	-
3Z PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	70.821	38	70.821	38	1.200	-
3Z HOLY BURJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.303	(189)	2.303	(189)	325	-
3Z FLORIPA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	1.238	(405)	1.238	(405)	190	-
3Z REBOUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	32.479	71	32.479	71	13.482	-
GBS CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	100,00%	20.047	-	20.047	-	-	-
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00%	39.735	27.918	19.868	13.959	33.198	-
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	45.519	101	22.760	51	-	-
Ferreira De Araujo Imobiliario SPE Ltda	25,00%	7.501	(15)	1.875	(4)	-	-
Roberto Marinho Empreendimento Ltda	60,00%	31.564	(850)	18.938	(510)	-	-
Reserva das Araucárias Imobiliário	35,00%	(621)	(2.583)	-	(904)	6.835	(217)
		770.468	40.055	713.119	27.449	(48.172)	(9.041)

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

Controladora	2024	2023
Investimento	713.119	512.230
Aporte e redução de capital, líquido	(48.172)	55.714
Total investimentos ativos	664.947	567.944
Provisão para perdas em investimentos (passivo a descoberto)	(9.041)	(9.332)
Total investimentos, líquidos	655.906	558.612

A movimentação dos investimentos em 2024 está demonstrada a seguir:

Controladora	2024	2023
Saldo inicial do investimento e passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2024	558.612	570.738
Aquisição de investimento - GBS	20.047	-
Aquisição de investimento da Rebouças	-	22.940
Baixa de investimento - Ingá	(9.681)	-
Redução de investimento Viva Vista Aroma / Viva Vista Harmonia	-	(1.106)
Resultado de equivalência patrimonial	(18.346)	11.034
Efeito líquido de aporte para futuro aumento de capital	105.274	(44.994)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	655.906	558.612

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Investimentos--Continuação

b) Consolidado

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC+ Redução	Passivo a descoberto
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	39.735	27.918	19.868	13.959	33.198	-
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	45.519	101	22.760	51	-	-
Ferreira De Araujo Imobiliario SPE Ltda	25,00%	7.501	(15)	1.875	(4)	-	-
Roberto Marinho Empreendimento Ltda	60,00%	31.564	(850)	18.938	(510)	-	-
Reserva das Araucárias Imobiliário	35,00%	(621)	(2.583)	-	(904)	7.176	(217)
		123.698	24.571	63.441	12.592	40.374	(217)

Empresa	Participação % - 12/2023	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimento	Equivalência Patrimonial	AFAC	Passivo a 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)	-
		99.586	(972)	55.635	(960)	83.541	-

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2024 está demonstrada a seguir:

Consolidado	2024	2023
Investimento	63.441	55.635
Aporte para futuro aumento de capital	40.374	83.541
Total investimentos ativos	103.815	139.176
Passivo a descoberto	(217)	-
Total investimentos, líquidos	103.598	94.868

A movimentação dos investimentos em 2024 está demonstrada a seguir:

Consolidado	2024	2023
Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2024	139.176	123.803
Ganho de investimento	12.592	-
Perda de investimento	(46.546)	(31.638)
Resultado de equivalência patrimonial	(33.954)	(960)
Efeito líquido de aporte para futuro aumento de capital e outros movimentos	(1.624)	47.971
Saldo em 31 de dezembro de 2024	103.598	139.176

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Direito de uso e Passivo de arrendamento

Controladora e Consolidado

a.1) Ativo de direito de uso

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 1 de janeiro de 2023	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
Adições e remensurações	-	179	60	239
Depreciação	(7)	(62)	(184)	(253)
Saldo contábil, líquido em 31 de dezembro de 2024	3	223	1.163	1.389

a.2) Passivo de arrendamento

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 1 de janeiro de 2023	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
Adições e remensurações	-	179	60	239
Baixa	-	(42)	-	(42)
Pagamentos	(9)	(80)	(409)	(498)
Juros incorridos	1	22	152	175
Saldo contábil, líquido em 31 de dezembro de 2024	3	172	1.362	1.537
Circulante				684
Não circulante				853
				1.537

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Empréstimos e financiamentos

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
CRI ICVM nº 160 (a)	23.978	45.850
Empréstimo Santander (b)	10.075	10.073
Notas Comerciais (c)	12.960	-
Total	47.013	55.923
Passivo circulante	21.624	15.971
Passivo não circulante	25.389	39.952

- (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. Os juros do contrato são de CDI + 2% a.a., com vencimento em 10 de março de 2026.
- (c) Em 11 de junho de 2024, a 3Z Realty efetuou a emissão de notas comerciais em série única na quantidade de 13.000 notas, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, (mil Reais) não conversíveis em ações, de espécie quirografária, com vencimento em 11 de junho de 2027. Até a 18ª parcela serão pagos somente a remuneração (Juros). A amortização final, será realizada em 18 parcelas mensais acrescidas de 100% da CDI + 2,85% a.a.

Movimentação dos saldos:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldos iniciais	55.923	68.760
Captação	13.000	10.000
Pagamento de principal	(23.453)	(25.524)
Provisão de juros e variação monetária	6.197	7.736
Pagamento de juros	(4.654)	(5.049)
Saldos finais	47.013	55.923

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

15. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Os saldos “a vencer”, incluindo os juros futuros projetados, estão demonstrados da seguinte forma:

	2024	2023
2024	-	17.299
2025	21.624	20.798
2026	10.146	13.562
2027	9.505	10.251
2028	3.879	7.066
2029	1.859	-
	47.013	68.976

16. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores nacionais	2.940	308	6.167	4.378
	2.940	308	6.167	4.378

17. Obrigações pela compra de terrenos

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Flórida Parque Empreendimentos	13.557	12.359
Cisão Sumaré Empreendimentos e YP Empreend. Imobiliários Ltda	12.868	11.075
Repasse de receita terreneiro	7.814	12.291
Outros	2.625	3.936
	36.864	39.661
Circulante	34.239	37.036
Não circulante	2.625	2.625

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes	921	494	1.058	1.014
Obrigações com clientes imobiliários (i)	-	96	16.297	16.072
Outras contas	4.502	2.759	6.894	10.562
	5.423	3.349	24.249	27.648
Total circulante	4.987	3.349	24.113	27.127
Total não circulante	436	-	136	521

(i) Referem-se a distratos que estão pendentes de pagamento até 31/12/2024.

19. Provisão para distrato

A movimentação da provisão para distrato é apresentada abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	6.392	7.454
Constituição/reversão da provisão	1.898	(1.062)
Em 31 de dezembro	8.290	6.392

20. 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 2024 e 2023 é apresentada abaixo:

	31/12/2024		31/12/2023	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total Recebíveis e Receita de Aluguel	59.188	59.188	48.062	48.062
Base ajustada para cálculo de IRPJ (8%) e CSLL (12%)	4.663	6.995	3.791	5.686
Base ajustada para cálculo de IRPJ (32%)	288	288	217	217
Receitas Financeiras e Outras Receitas	100	100	1.930	1.930
Total Base para Tributação	5.051	7.383	5.938	7.833
IRPJ 15% + Adicional 10%	1.472	-	1.731	-
CSLL 9%	-	890	-	705
Total	1.472	890	1.731	705

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Impostos de renda e contribuição social--Continuação

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no regime de caixa, ou seja, no momento do recebimento das parcelas. Isso significa que os tributos são calculados e pagos conforme os valores são efetivamente recebidos, e não no momento da venda.

21. 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contingências cíveis (a)	21	615	15.022	21.164
Contingências trabalhistas e previdenciárias	1.757	1.600	2.704	2.306
	1.778	2.215	17.726	23.470

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	2.215	2.878	23.470	23.330
Constituição (reversão) da provisão	(437)	(663)	(5.744)	140
Em 31 de dezembro	1.778	2.215	17.726	23.470

b) Perdas possíveis e não provisionadas

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Provisão para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cíveis	247	6.757	15.041	24.700
Trabalhista	15	323	15	323
Tributária (i)	71.300	62.255	75.953	67.890
	71.562	69.335	91.009	92.913

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 2024 é de R\$ 72.082.

c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhista	547	592	15.100	14.084
	547	592	15.100	14.084

22. Provisão para garantia

A movimentação da provisão para o ano de 2024 e 2023 é apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	-	255	13.093	13.093
Constituição (reversão) da provisão no resultado	-	(255)	(9.040)	-
Em 31 de dezembro	-	-	4.053	13.093

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimativas, considerando o percentual de 3% sobre o total de custos. A variação de saldo refere-se a reversão de valores provisionados de obras que foram finalizadas em 2024.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social autorizado, subscrito e integralizado é de R\$1.081.090 (R\$915.428 em 31 de dezembro de 2023), dividindo-se em 1.081.090.000 (915.428.032 em 31 de dezembro de 2023) ações ordinárias nominativas.

Composição acionistas

Acionistas	31/12/2024		31/12/2023	
	Número de ações	% - Participação	Número de ações	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	810.817.500	75%	686.571.026	75%
Leonardo Sanchez Secundino	135.136.250	12,5%	114.428.503	12,5%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	135.136.250	12,5%	114.428.503	12,5%
	1.081.090.000	100%	915.428.032	100%

a) Capital social--Continuação

Composição acionistas--Continuação

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 R\$ 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 R\$ 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 R\$ 18.598, mediante a emissão de 18.598.776 novas ações igualmente distribuídas entre os acionistas, mantendo as participações acionárias.

Em 22 de abril de 2024 foi feita a cisão da 3Z Ingá Empreendimentos Imobiliários Ltda, com saldo cindido na data-base avaliado em R\$ 9.681, resultando assim na redução do capital social da Companhia.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Patrimônio líquido--Continuação

Em 20 de dezembro de 2024 foi feito um novo aumento de capital no montante de R\$175.343, mediante emissão de 175.343.766 novas ações igualmente distribuídas entre os acionistas, mantendo as participações acionárias.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2024, houve um novo adiantamento no montante de R\$10.845, cuja capitalização está prevista para ocorrer no exercício de 2025.

24. Receita operacional líquida

a) Receita bruta e líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prestação de serviços	4.460	5.348	5.360	6.025
Venda de imóveis concluídos (i)	-	-	20.322	25.149
Venda de imóveis em andamento (POC)	-	-	26.322	49.707
Total da receita bruta	4.460	5.348	51.741	80.881
Impostos sobre vendas	(35)	(940)	(1.985)	(4.826)
Distratos	-	-	(16.886)	(27.146)
Ajuste a valor presente	-	-	4.819	22.768
Receita operacional líquida	4.425	4.408	37.689	71.677

(i) Em 2024, concluímos todas as vendas dos imóveis que estavam em construção. Portanto, não há saldo a informar referente à venda de imóveis em andamento (POC).

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. No entanto, ao final do exercício corrente, não havia mais imóveis nessa situação disponíveis para venda.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Receita operacional líquida

Empreendimentos em Construção	2023
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) Receita de vendas contratadas	67.318
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	48.828
Receita de vendas a apropriar (a-b)	18.690
 (ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	28.213
Custo incorrido líquido	
(b) Custo de construção incorridos	(20.380)
 Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	7.833
 Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	72%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	42%
 (iii) Custo orçado a apropriar em estoque	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	8.858
Custo Incorrido líquido	
(b) Custo de construção Incorridos	(2.667)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	6.191

Em 31 de dezembro de 2024 não existem obras em andamento o qual estão sendo realizadas vendas das unidades em construção, sendo assim não existem receitas ou despesas a serem apropriadas. Durante 2025 é esperado o início de vendas de novas empreendimentos que devem futuramente constituir em obrigações futuras.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

25. Abertura de custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo POC e Pós-obra	-	-	(26.928)	(43.527)
Salários e encargos sociais	(8.933)	(10.354)	(8.996)	(10.623)
Serviços de terceiros pessoa jurídica	(1.806)	(1.915)	(4.077)	(7.720)
Despesas legais	(1.227)	(751)	(3.411)	(5.534)
Repasse de receita terreno	-	-	(692)	(3.879)
Despesas com informática	(2.044)	(1.653)	(2.045)	(1.661)
Despesas de cartório	(97)	(110)	(730)	(408)
Encargos de depreciação	(360)	(344)	(360)	(344)
Despesas com publicidade	(44)	(8)	(754)	(68)
Provisão de contingências	437	663	5.766	(140)
Outras receitas (despesas), líquidas	(1.358)	(1.063)	1.179	(3.597)
	(15.432)	(15.535)	(41.048)	(77.501)
Despesas com vendas	(203)	(72)	(2.693)	(1.453)
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(25.661)	(26.230)
Despesas gerais e administrativas	(15.229)	(15.463)	(12.694)	(49.818)
	(15.432)	(15.535)	(41.048)	(77.501)

26. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas financeiras				
Juros e encargos recebidos	-	-	4.422	4.529
Rendimento de aplicações financeiras	492	667	1.721	2.085
Outros ganhos com perdão de dívidas (i)	-	10.246	-	10.246
Outras receitas financeiras	294	28	2.153	4.150
	786	10.941	8.296	21.010
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	(4.654)	(7.736)	(4.654)	(7.736)
Juros de mútuo	(1.655)	(2.011)	(1.647)	(2.256)
Juros sobre arrendamentos	(193)	(193)	(193)	(193)
Outras despesas financeiras	(157)	(9)	(428)	(767)
	(6.659)	(9.949)	(6.922)	(10.952)
Resultado financeiro	(5.873)	992	1.374	10.058

(i) Durante o exercício do ano de 2023 a empresa recebeu um empréstimo dos acionistas. No mesmo ano de 2023, o sócio perdoou a dívida, renunciando o direito de receber o valor emprestado.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024 e 2023

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

27. 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 da Companhia contra riscos operacionais, é de R\$1.150.000 em 2024 (R\$1.040.000 em 2023), e R\$20.000 para responsabilidade civil (R\$20.000 em 2023);

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.