

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

31 de dezembro de 2025

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

Índice

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

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

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



**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 2025 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 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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**

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

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.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 10, em 31 de dezembro de 2025, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$ 608.930 mil, representando 67% 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 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.



**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

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

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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.
- 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



**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

que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 2026.

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

Cristiane Céria S. Hilario
CRC SP-243766/O

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	8.232	6.935	22.132	26.061
Contas a receber de clientes	9	-	-	23.976	54.830
Imóveis a comercializar	10	1.727	1.794	86.570	96.488
Partes relacionadas	11	1.337	1.337	31.688	6.253
Impostos e contribuições a recuperar		2.194	3.697	2.473	4.442
Outras contas a receber	12	164	264	1.245	1.717
Total do ativo circulante		13.654	14.027	168.084	189.791
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	9	-	-	46.251	57.499
Imóveis a comercializar	10	21.226	13.814	564.365	416.357
Partes relacionadas	11	674	521	674	521
Depósitos judiciais	21.c	-	547	3.642	15.100
Investimentos	13	816.666	641.554	122.752	79.077
Direito de uso de ativos	16.a	320	1.389	320	1.389
Intangível		553	553	553	553
Imobilizado		6	7	6	7
Total do ativo não circulante		839.445	658.385	738.563	570.503
Total do ativo		853.099	672.412	906.647	760.294

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	14	16.407	26.077	16.407
Passivo de arrendamento	16.b	237	684	237
Fornecedores	15	59	2.940	5.331
Obrigações pela compra de terrenos	17	-	-	887
Impostos e contribuições a recolher	20	30	340	1.135
Provisão para distrato	19	-	-	4.011
Salários e encargos a pagar		3.914	3.839	3.914
Outras contas a pagar	18	293	5.423	8.683
Total do passivo circulante		20.940	39.303	40.605
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	14	12.918	20.936	12.918
Passivo de arrendamento	16.b	137	853	137
Partes relacionadas	11	5.459	298	5.459
Provisão para contingências	21.a	3.462	1.778	15.562
Provisão para perdas em investimentos	13	19.700	9.041	1.517
Provisão para garantia	22	-	-	539
Obrigações pela compra de terrenos	17	7.359	-	38.490
Outras contas a pagar	18	-	-	-
Total do passivo não circulante		49.035	32.906	74.622
Patrimônio líquido	23			
Capital social		1.329.099	1.081.090	1.329.099
Adiantamento futuro aumento capital		-	44.202	-
Prejuízos acumulados		(545.975)	(525.089)	(545.975)
Patrimônio líquido atribuível a acionistas controladores		783.124	600.203	783.124
Patrimônio líquido atribuível a acionistas não controladores		-	-	8.296
Total do patrimônio líquido		783.124	600.203	791.420
Total do passivo e patrimônio líquido		853.099	672.412	906.647

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 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	24	2.194	4.425	59.636	37.689
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	-	-	(27.834)	(25.661)
Lucro bruto		2.194	4.425	31.802	12.028
Receitas e despesas operacionais					
Com vendas	25	(236)	(203)	(16.081)	(3.152)
Gerais e administrativas	25	(21.016)	(15.229)	(21.957)	(12.235)
Resultado de equivalência patrimonial	13	(7.064)	18.393	(10.307)	3.620
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	10.096	(36.508)	11.238	(34.894)
		(18.220)	(33.547)	(37.107)	(46.661)
Prejuízo operacional		(16.026)	(29.122)	(5.305)	(34.633)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	26	1.211	786	7.152	8.296
Despesas financeiras	26	(6.071)	(6.658)	(20.398)	(6.922)
		(4.860)	(5.872)	(13.246)	1.374
Prejuízo antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		(20.886)	(34.994)	(18.551)	(33.259)
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(2.291)	(2.362)
Prejuízo do exercício		(20.886)	(34.994)	(20.842)	(35.621)
Atribuível aos:					
Acionistas controladores				(20.886)	(34.994)
Participações de não controladores				44	(627)
				(20.842)	(35.621)

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 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(20.886)	(34.994)	(20.842)	(35.621)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(20.886)	(34.994)	(20.842)	(35.621)
Atribuível aos:				
Acionistas controladores			(20.886)	(34.994)
Participações de não controladores			44	(627)
			(20.842)	(35.621)

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 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
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)
Redução de capital social	23.a	(9.681)	-	-	(9.681)	-	(9.681)
Adiantamento para futuro aumento de capital	23.b	-	10.845	-	10.845	-	10.845
Aumento de capital social	23.a	175.343	-	-	175.343	-	175.343
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
Prejuízo do exercício		-	-	(20.886)	(20.886)	44	(20.842)
Integralização de capital	23.a	44.202	(44.202)	-	-	-	-
Aumento de capital social	23.a	203.807	-	-	203.807	-	203.807
Outras transações com acionistas não controladores		-	-	-	-	(88)	(88)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.329.099	-	(545.975)	783.124	8.296	791.420

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 2025 e 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(20.886)	(34.994)	(18.551)	(33.258)
Depreciação e amortização	400	317	400	342
Equivalência patrimonial	7.064	(18.393)	10.307	(3.620)
Ganho e perda de investimentos	(8.836)	36.739	(8.587)	37.574
Constituição (reversão) provisão para ajuste a valor presente	-	-	(12.133)	(4.819)
Constituição (reversão) provisão para garantia	-	-	(3.514)	(9.040)
Constituição (reversão) provisão para contingências	1.684	(437)	(2.163)	(5.744)
Constituição (reversão) provisão para distrato	-	-	(2.290)	1.898
Constituição (reversão) provisão de perdas estimadas	-	-	14.692	460
Constituição (reversão) provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	63	(3.239)
Constituição (reversão) de provisão de juros	5.676	6.372	5.676	6.372
(Aumento) redução nos ativos operacionais	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	-	56	39.543	19.622
Imóveis a comercializar	(7.345)	-	(138.154)	(142.578)
Depósitos judiciais	549	45	11.458	(1.016)
Impostos a recuperar	1.504	(265)	1.969	(2.658)
Outras contas a receber	100	2.651	472	5.466
Partes relacionadas a receber	(153)	-	(25.588)	(2.875)
Obrigações pela compra de terrenos	7.359	-	2.513	(2.797)
Fornecedores e outras contas a pagar	(8.247)	4.299	(19.773)	(2.535)
Partes relacionadas a pagar	5.159	(80.428)	3.963	(41.455)
Caixa consumido nas operações	(15.972)	(84.038)	(139.697)	(183.900)
Juros pagos	(4.662)	(4.654)	(4.662)	(4.654)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(20.634)	(88.692)	(144.359)	(188.554)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	-	-	-	-
Aquisição do imobilizado e intangível	-	(553)	-	(553)
Aquisição de investimentos	-	(65.198)	-	-
Compra de participação em investidas	(52.422)	(20.047)	(26.422)	553
Adição caixa combinação negócios	-	-	-	20.047
Redução de investimento	-	-	-	404
Adiantamento para futuro aumento de capital e redução de controladas	(110.259)	-	(17.674)	(8.461)
Outros investimentos	-	-	(87)	6.588
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento	(162.682)	(85.798)	(44.183)	18.577
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	-	-	-	-
Aumento de capital social	203.807	175.343	203.807	175.343
Integralização de capital	-	10.845	-	10.845
Captação de empréstimos e financiamentos	-	13.000	-	13.000
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(18.670)	(23.453)	(18.670)	(23.453)
Pagamento de arrendamentos	(524)	(498)	(524)	(498)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamento	184.613	175.237	184.613	175.237
Aumento (redução) líquido(a) do caixa e equivalentes de caixa	1.297	747	(3.929)	5.260
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-
No início do exercício	6.935	6.188	26.061	20.801
No final do exercício	8.232	6.935	22.132	26.061
Aumento (redução) líquido(a) do caixa e equivalentes de caixa	1.297	747	(3.929)	5.260

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 2025 e 2024
(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.

A 3Z Realty se dedica ao desenvolvimento de edifícios corporativos, loteamentos e bairros planejados, todos de alto padrão, concebidos para atender às exigências dos negócios contemporâneos. Os empreendimentos, atualmente estão em fase de construção, em desenvolvimento e disponíveis para locação e 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.
- Niw Rebouças – Localizado na Av. Rebouças, 2808 em São Paulo, apresenta uma área construída de 7.889,37 m² e área privativa de 4.892,42 m². Dividido em 3 subsolos, térreo, 10 pavimentos com mezanino no 10º e pé direito duplo. Lajes médias de 423m².

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

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.
- 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.

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

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, pago aos antigos acionistas em 16 de dezembro de 2024. No âmbito da aquisição, foi reconhecido ágio no montante de R\$ 553.387, fundamentado na expectativa de rentabilidade futura de investimento. Após conclusão da operação, a sociedade teve sua denominação social alterada de GBS Cruz Empreendimentos e Participações Ltda para 3Z Galleria SP Empreendimentos Imobiliários Ltda.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

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.

Incorporação da 3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 20 de fevereiro de 2025, a 3Z Realty realizou a incorporação da sociedade 3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ 12.556.763/0001-00, a empresa pertencente ao mesmo grupo econômico, da qual a 3Z Realty era sócia detentora de 100% do capital social.

A operação de incorporação teve como principal objetivo a simplificação da estrutura societária do grupo, em razão da alienação integral do estoque imobiliário e da realização de suas contas a receber.

Nos termos da incorporação, a 3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi integralmente absorvida pela 3Z Realty, que passou a sucedê-la em todos os seus direitos e obrigações. O acervo líquido total incorporado foi de R\$ 233 mil.

Constituição Casas Arborais Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 06 de janeiro de 2025, a 3Z Realty constitui a sociedade Casas Arborais Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ 52.817.877/0001-73, da qual detém 50% de participação do capital social, em conjunto com a empresa Congesa Engenharia e Construções Ltda, que detém os 50% remanescentes.

As descrições relevantes relacionadas às atividades operacionais, financeiras e estratégicas da sociedade são tomadas de forma conjunta entre os sócios, não havendo controle individual por nenhuma das partes. Dessa forma, a 3Z Realty não exerce controle sobre a investida, razão pela qual suas demonstrações financeiras não são consolidadas pela Companhia.

Constituição Casas Arborais Gleba A1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 06 de janeiro de 2025, a 3Z Realty constitui a sociedade Casas Arborais Gleba A1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ 58.646.058/0001-97, da qual detém 50% de participação do capital social, em conjunto com a empresa Congesa Engenharia e Construções Ltda., que detém os 50% remanescentes. As descrições relevantes relacionadas às atividades operacionais, financeiras e estratégicas da sociedade são tomadas de forma conjunta entre os sócios, não havendo controle individual por nenhuma das partes. Dessa forma, a 3Z Realty não exerce controle sobre a investida, razão pela qual suas demonstrações financeiras não são consolidadas pela Companhia.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Constituição 3Z São José SPE LTDA.

Em 30 de abril de 2025, a 3Z Realty constitui a sociedade 3Z São José SPE Ltda., inscrita no CNPJ 60.626.928/0001-08, da qual detém 50% de participação no capital social, em conjunto com os sócios Alberto Jorge Filho, detentor de 40% do capital social, e Mauro Cunha Silvestri, detentor de 10%.

As descrições relevantes relacionadas às atividades operacionais, financeiras e estratégicas da sociedade são tomadas de forma conjunta entre os sócios, não havendo controle individual por nenhuma das partes. Dessa forma, a 3Z Realty não exerce controle sobre a investida, razão pela qual suas demonstrações financeiras não são consolidadas pela Companhia.

Constituição 3Z Kyoto Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Em 07 de novembro de 2025, a 3Z Realty constitui a sociedade unipessoal 3Z Kyoto Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ 63.563.905/0001-90, da qual detém 100% da participação no capital social.

Constituição 3Z Osaka Empreendimentos Imobiliários LTDA

Em 10 de novembro de 2025, a 3Z Realty constitui a sociedade unipessoal 3Z Kyoto Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ 63.591.871/0001-47, da qual detém 100% da participação no capital social.

Constituição LK Consolação III & Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Em 08 de outubro de 2025, foi constituída a empresa LK Consolação III & Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ 63.088.615/0001-31. O Acordo entre os sócios foi assinado em 28 de fevereiro de 2026, formalizando a participação da 3Z Realty na sociedade, portanto não afetando as demonstrações financeiras de 2025.

A partir do acordo dos sócios a Companhia 3Z Realty detém 40% de participação no capital social, em conjunto com os sócios incorporadores Liv Incorporações e Participações Ltda, detentor de 36% do capital social, e Pedro Kopstein Participações e Incorporações detentor de 24% do capital social. Foi constituído a LK Consolação III & 3Z Realty SCP com o adiantamento no valor de R\$ 26.370 conforme nota explicativa 13.

As descrições relevantes relacionadas às atividades operacionais, financeiras e estratégicas da sociedade são tomadas de forma conjunta entre os sócios, não havendo controle individual por nenhuma das partes. Dessa forma, a 3Z Realty não exerce controle sobre a investida, razão pela qual suas demonstrações financeiras não são consolidadas pela Companhia.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de consolidação e investimentos em controladas

A Companhia possui participações societárias diretas nas seguintes empresas:

Controladas	% Participação	
	31/12/2025	31/12/2024
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	95,56%	99,18%
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,68%	99,73%
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,64%	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.	87,30%	95,45%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,43%	91,43%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	93,85%	93,85%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,93%	98,83%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,05%	99,43%
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	99,76%
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,74%	99,74%
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,63%	99,92%
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,58%	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.	99,86%	99,88%
Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97,07%
Viva Vista Solar Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,98%
Viva Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97,97%
Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	97,62%
Viva Vista Horizonte Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	89,30%
Viva Vista Brisa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,97%
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,82%	88,82%
3Z Viva Vista Colina Empreendimentos Imobilizaros	100,00%	100,00%
3Z Viva Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,18%
3Z Viva Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98,40%
3Z Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,95%
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	99,97%
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Jatobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,84%	99,81%
3Z Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,12%
3Z Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98,63%
3Z Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,04%
3Z Viva Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
Boulevard Viva Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	88,26%
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,95%	99,94%
3Z Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	98,74%
3Z Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,94%
3Z Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,50%
3Z Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,98%
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	99,90%	99,96%
3z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	99,99%

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Controladas	% Participação	
	31/12/2025	31/12/2024
3Z Genebra Empreendimento Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Urb Loteamentos SPE Ltda.	50,00%	50,00%
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
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 Rebouças Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
3Z Galleria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	0,00%
3Z Kyoto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	0,00%
3Z Osaka Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	0,00%

Coligadas	% Participação	
	31/12/2025	31/12/2024
Casas Arborais	50,00%	0,00%
Casas Arborais Gleba A1	50,00%	0,00%
3Z São José Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	0,00%
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários 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%

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

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

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3. Base de preparação, mensuração e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR-GAAP), com base nos pronunciamentos, orientações e interpretações contábeis emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 - Demonstrações do Valor Adicionado.

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

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

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

4. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Julgamentos e estimativas relevantes

a) *Realização do Imposto de renda e contribuição social diferidos*

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

b) *Redução dos valores de recuperação dos ativos*

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

c) *Provisão para perdas de crédito esperadas*

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

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

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Julgamentos e estimativas relevantes--Continuação

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 0,5% sobre o valor das vendas de loteamento, 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.

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 2025 e de 2024.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

e) Imóveis a comercializar

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

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

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

f) Investimentos

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

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:

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

g) Imobilizado--Continuação

	Vida útil estimada (2025 e 2024)
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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

h) Redução ao valor recuperável - “impairment”--Continuação

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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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

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 2025 e 2024 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.

Em 2025 e 2024 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 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 2025 e 2024 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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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

Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

j) Arrendamentos

No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, a Companhia utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2).

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Companhia optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

j) Arrendamentos--Continuação

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

A depreciação do ativo de direito de uso, em anos, é como segue:

	<u>2025 e 2024</u>
Terrenos	22
Imóveis	3
Equipamentos	1

Como arrendatário

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

A Companhia determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

j) Arrendamentos--Continuação

Como arrendatário--Continuação

Ao mensurar os passivos de arrendamento para arrendamentos classificados como operacionais, a Companhia descontou os pagamentos de arrendamento utilizando sua taxa incremental sobre empréstimo. Segue abaixo taxas de desconto aplicadas:

	Contratos 2025	Contratos 2024
Até um ano	13,72%	13,48%
Até dois anos	16,28%	14,03%
Até cinco anos	15,30%	14,35%
Até dez anos	15,41%	14,49%
Até vinte anos	15,44%	14,38%
Acima de vinte anos	15,44%	14,38%

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- Pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É mensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Companhia alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é mensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

j) Arrendamentos--Continuação

Como arrendatário--Continuação

O Grupo apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "empréstimos e financiamentos" no balanço patrimonial.

k) 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.

l) 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 14.

m) 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

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

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

Orçamentos de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

n) 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.

o) 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 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Práticas contábeis materiais--Continuação

o) 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.

p) 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 em 2025

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025 (exceto quando indicado de outra forma). A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 2025--Continuação

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

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 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 Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis 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 Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis 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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 2025--Continuação

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

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

6.2. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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

A Empresa está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da empresa são os seguintes:

- A receita de aluguel, a variação no valor justo de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.
- As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.
- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (*Management-defined performance measures* - MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações--Continuação

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 da Empresa são negociados publicamente, ele não é elegível para a aplicação do IFRS 19.

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 and IFRS 7 - *Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments* (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção de política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI)

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros--Continuação

A Empresa não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS - Volume 11

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros), IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa).

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

- Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 à IFRS 9 e à IFRS 7 - Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

- Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.
- Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, desde que divulgada. As alterações relacionadas à exceção de uso próprio devem ser aplicadas retrospectivamente, enquanto as alterações relativas à contabilidade de hedge devem ser aplicadas prospectivamente às novas relações de hedge designadas a partir da data inicial de aplicação. Além disso, as alterações de divulgação da IFRS 7 devem ser implementadas em conjunto com as alterações da IFRS 9. Caso a entidade não reapresente as demonstrações financeiras comparativas, não poderá apresentar divulgações comparativas.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(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			
		31/12/2025		31/12/2024	
	Hierarquia	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros					
Valor justo por meio do resultado					
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	8.232	8.232	6.935	6.935
Custo amortizado					
Partes relacionadas	Nível 2	2.011	2.011	1.858	1.858
Outras contas a receber	Nível 2	164	164	264	264
		10.407	10.407	9.057	9.057
Passivos financeiros					
Custo amortizado					
Fornecedores	Nível 2	(59)	(59)	(2.940)	(2.940)
Partes relacionadas	Nível 2	(5.459)	(5.459)	(298)	(298)
Empréstimos e financiamentos	Nível 2	(29.325)	(29.325)	(47.013)	(47.013)
Passivo de arrendamento	Nível 2	(374)	(374)	(1.537)	(1.537)
Outras contas a pagar	Nível 2	(293)	(293)	(5.423)	(5.423)
		(35.510)	(35.510)	(57.211)	(57.211)
		Consolidado			
		31/12/2025		31/12/2024	
	Hierarquia	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros					
Valor justo por meio do resultado					
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	22.132	22.132	26.061	26.061
Contas a receber de clientes	Nível 2	70.227	70.227	112.329	112.329
Custo amortizado					
Partes relacionadas	Nível 2	32.362	32.362	6.774	6.774
Outras contas a receber	Nível 2	1.245	1.245	1.717	1.717
		125.966	125.966	146.881	146.881
Passivos financeiros					
Custo amortizado					
Fornecedores	Nível 2	(5.331)	(5.331)	(6.196)	(6.196)
Partes relacionadas	Nível 2	(5.459)	(5.459)	(1.495)	(1.495)
Empréstimos e financiamentos	Nível 2	(29.325)	(29.325)	(47.013)	(47.013)
Passivo de arrendamento	Nível 2	(374)	(374)	(1.537)	(1.537)
Outras contas a pagar	Nível 2	(8.683)	(8.683)	(24.784)	(24.784)
		(49.172)	(49.172)	(81.025)	(81.025)

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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:

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros--Continuação

Mensurados a valor justo por meio do resultado

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

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

Ativo ou Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado

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

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

a) *Estrutura de gerenciamento de risco*

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

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

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2025
Caixa e equivalente de caixa (Nota 8)	8.232	22.132
Contas a receber de clientes (Nota 9)	-	70.227
Outras contas a receber (Nota 12)	164	1.245
	8.396	93.604

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

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

c) *Risco de mercado*

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

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

i) *Risco de taxa de juros*

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

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 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 2025 fosse mantido, e (ii) que os respectivos indexadores anuais acumulados nos últimos 12 meses para esta data base, permaneçam estáveis, os efeitos que seriam registrados nas demonstrações financeiras para os próximos 12 meses seria uma receita financeira de R\$995 na controladora, e no consolidado uma receita financeira de R\$ 2.589 e uma despesa financeira R\$ 3.528 no consolidado. Caso ocorram oscilações nos índices de acordo com os três cenários definidos, o valor da receita financeira seria impactado em:

a) Controladora

Modalidade	Taxa efetiva	Risco	Exposição	Provável	25%		50%	
					%	Valor	%	Valor
Aplicações financeiras (Nota 8)	12,15%	Baixa	8.190	995	9,11%	746	6,08%	498
			8.190	995		746		498

b) Consolidado

Modalidade	Taxa efetiva	Risco	Exposição	Provável	25%		50%	
					%	Valor	%	Valor
Aplicação financeira (Nota 8)	12,15%	Baixa	21.310	2.589	9,11%	1.942	6,08%	1.295
Empréstimos - CRI ICVM (Nota 14)	7,82%	Baixa	(10.326)	(807)	9,78%	(1.009)	11,73%	(1.211)
Empréstimos – Santander (Nota 14)	14,32%	Baixa	(5.885)	(843)	17,90%	(1.053)	7,16%	(421)
Empréstimos - Banco ABC (Nota 14)	14,32%	Baixa	(13.114)	(1.878)	17,90%	(2.347)	7,16%	(939)
			(8.015)	(939)		(2.467)		(1.276)

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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*

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.

	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 2025					
Fornecedores	59	59	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	33.585	18.125	7.883	7.577	-
Passivo de arrendamentos	380	371	9	-	-
Partes relacionadas	5.459	5.459	-	-	-
Outras contas a pagar	293	293	-	-	-
	39.776	24.307	7.892	7.577	-

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	42	78	822	1.338
Aplicações financeiras (Nota 7.c)	8.190	6.857	21.310	24.723
	8.232	6.935	22.132	26.061

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 2025, as aplicações financeiras individuais e consolidadas são remuneradas por taxas que na média variam entre 90% a 100% do CDI (90% e 100% em 2024).

9. Contas a receber de clientes – Consolidado

a) Composição dos saldos por tipo de operação

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber de unidades vendidas concluídas	116.387	155.930
Total de contas a receber	116.387	155.930
(-) Ajuste a valor presente	(29.441)	(41.574)
(-) Provisão para perdas ao valor recuperável	(16.719)	(2.027)
Total de contas a receber, líquido de provisão	70.227	112.329
Circulante	23.976	54.830
Não circulante	46.251	57.499
	70.227	112.329

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Contas a receber de clientes – Consolidado--Continuação

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

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 2025 foram entre 10% a 12% ao ano (entre 10% a 12% ao ano no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Segue a movimentação de provisão para perdas ao valor recuperável:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	(2.027)	(1.568)
(+) Constituição de perdas estimadas com créditos	(14.692)	(459)
Saldo final	(16.719)	(2.027)

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 2025 e 2024.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
À vencer	95.465	134.121
Vencidos em:		
Até 30 dias	1.408	905
De 31 a 60 dias	1.308	453
De 61 a 90 dias	256	428
De 91 a 180 dias	581	1.026
De 181 a 360 dias	699	1.202
Acima de 361 dias	16.670	17.795
	116.387	155.930

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, não reduzidos a valor presente, está demonstrada a seguir:

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Contas a receber de clientes – Consolidado--Continuação

b) Composição dos saldos por idade de vencimento--Continuação

	<u>31/12/2025</u>
2026	20.266
2027	12.279
2028	10.370
2029	8.413
2030	7.586
2031	7.070
Acima de 2031	29.481
Total	95.465

10. Imóveis a comercializar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Unidades à venda	-	-	84.679	51.141
Construção em andamento	-	-	216.011	243.382
Terrenos em estoque (i)	-	-	308.883	202.751
Adiantamento de terreno ou parcerias (ii)	22.953	15.608	42.006	16.151
(-) Provisão custo à mercado	-	-	(644)	(581)
	22.953	15.608	650.935	512.844
Circulante	1.727	1.794	86.570	96.488
Não circulante	21.226	13.814	564.365	416.357
	22.953	15.608	650.935	512.845

- (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".
- (ii) Referente ao adiantamento para compra de terreno da 3Z São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda no valor de R\$ 18.133.

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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Partes relacionadas--Continuação

a) Ativo

Empresa	Natureza	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
EMS S/A	Contas à receber	-	543	-	543
Mais Vida	Mútuo à receber	674	475	674	475
Casas Arborais	Permuta à receber	-	-	30.351	-
Outras SPEs	Contas à receber	1.337	840	1.337	5.756
Total Ativo		2.011	1.858	32.362	6.774
Circulante		1.337	1.337	31.688	6.253
Não circulante		674	521	674	521
		2.011	1.858	32.362	6.774

b) Passivo

Empresa	Natureza	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
EMS S/A	Fornecedores	5.459	-	5.459	-
Outras SPEs	Outras contas à pagar	-	298	-	1.495
Total passivo não circulante		5.459	298	5.459	1.495

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 32,16% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2025 (49,55% em 31 de dezembro de 2024).

12. Outras contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento a funcionários	164	-	164	-
Dação em pagamento	-	-	609	609
Outros	-	264	472	1.108
	164	264	1.245	1.717

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está demonstrada a seguir:

a) Controladora

i. 31 de dezembro de 2025:

Empresa	Participação % 12/2025	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2024	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2025
3Z LAMBDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	95,56%	651	6	278	-	(123)	6	4	165
3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,68%	7.755	3.236	4.196	-	(30)	3.226	9	7.401
3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA	99,64%	(6.372)	(2.054)	(4.494)	-	(93)	(2.046)	26	(6.607)
3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	91,25%	4.012	(873)	1.108	-	(435)	(797)	-	(124)
3Z BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,89%	23.447	686	22.847	-	(4.469)	685	-	19.063
3Z SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	87,30%	1.290	839	(493)	-	11	732	4	254
3Z DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	91,43%	1.601	72	668	-	19	66	-	753
3Z OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	93,85%	7.070	394	760	-	145	369	1.069	2.343
3Z SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	98,93%	(2.605)	(1.790)	(974)	-	254	(1.771)	(10)	(2.501)
3Z JACARANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,05%	2.664	(196)	2.672	-	16	(194)	(2)	2.492
3Z JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0,00%	-	-	232	-	(232)	-	-	-
3Z ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,78%	53.816	23.558	29.976	-	(76)	23.506	96	53.502
3Z JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,74%	5	-	5	-	3	-	-	8
3Z TUCUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,63%	(1.473)	76	(1.885)	-	(54)	76	10	(1.853)
3Z CARNAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,58%	5.937	1.495	2.446	-	(4.545)	1.489	2	(608)
3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	100,00%	2.904	438	(389)	-	(41)	438	-	8
3Z PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	9.343	2.732	10.806	-	(6.143)	2.732	-	7.395
3Z ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,86%	(213)	851	(1.329)	-	279	849	7	(194)
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	96,06%	(335)	(1.163)	678	-	(49)	(1.117)	111	(377)
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,98%	6.835	(5.181)	5.141	-	(127)	(5.180)	-	(166)
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	96,91%	4.041	(2.079)	5.018	-	(785)	(2.015)	162	2.380
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	96,63%	1.488	(1.443)	2.330	-	(312)	(1.394)	96	720
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	79,16%	3.512	(5.720)	7.004	-	(1.727)	(4.528)	(255)	494
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,94%	2.564	(2.206)	4.775	-	(1.592)	(2.205)	-	978
3Z FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	11.245	(1.748)	6.867	-	30	(1.748)	-	5.149
3Z MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,82%	49.966	(395)	40.257	-	5.495	(351)	-	45.401
VIVA VISTA COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,14%	2.268	(2.551)	4.742	-	(240)	(2.529)	16	1.989
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,13%	2.362	284	1.998	-	(92)	282	32	2.220
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	98,45%	1.418	(1)	1.382	-	22	(1)	-	1.403
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,95%	3.295	(1.647)	4.744	-	(728)	(1.646)	1	2.371
3Z JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,97%	2.018	(3)	1.995	-	75	(3)	-	2.067
VALIMOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	3.013	(1.087)	5.700	-	(341)	(1.087)	-	4.272
3Z JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,84%	2.474	(138)	2.681	-	481	(137)	1	3.026

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

i. 31 de dezembro de 2025--Continuação

Empresa	Participação % - 12/2025	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2024	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2025
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,83%	1.519	(2)	1.478	-	42	(2)	11	1.529
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,70%	1.057	(1)	1.024	-	29	(1)	-	1.052
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,07%	1.449	(1)	1.407	-	38	(1)	-	1.444
VIVA VISTA ARAUCARIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	9.896	(5.644)	16.056	-	(2.751)	(5.644)	(1)	7.660
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,26%	55	-	49	-	-	-	-	49
3Z IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,95%	11.111	2	11.032	-	117	2	-	11.151
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,74%	115	-	114	-	-	-	-	114
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,94%	1.257	(1)	1.227	-	31	(1)	-	1.257
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,50%	180	-	179	-	-	-	-	179
3Z PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	40.988	35	22.803	-	17.267	35	-	40.105
3Z URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	9.064	(1.272)	9.246	-	(2.456)	(1.272)	-	5.518
3Z CORRETORA DE BENS IMOBILIARIOS LTDA.	99,90%	345	42	(42)	-	(143)	42	-	(143)
3Z TOKYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	35.549	44	35.501	-	98	44	6	35.649
3Z GENEBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	26.914	4.690	20.121	-	(3.340)	4.690	-	21.471
3Z RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	(7.092)	(2)	(7.090)	-	-	(2)	-	(7.092)
3Z - URB LOTEAMENTOS SPE LTDA	50,00%	(322)	(18)	63	-	(2)	(9)	-	52
3Z BOTAFOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	32	(1)	33	-	-	(1)	-	32
3Z OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	122	(6)	98	-	46	(6)	-	138
3Z GUANABARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	36.391	77	26.395	-	16.109	77	-	42.581
3Z SAO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	93.670	(368)	82.338	-	14.870	(368)	-	96.840
3Z NOVA CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	42.035	21	26.904	-	25.239	21	-	52.164
3Z DOM PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	4.513	20	1.163	-	3.330	20	-	4.513
3Z PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	82.224	(1)	72.021	-	21.002	(1)	-	93.022
3Z HOLY BURJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.842	(38)	2.628	-	252	(38)	-	2.842
3Z FLORIPA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	1.540	(197)	1.428	-	449	(197)	-	1.680
3Z REBOUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	37.229	164	45.696	-	16.955	162	-	62.813
3Z GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	20.106	(14)	20.039	-	(477)	(14)	(2)	19.546
3Z KYOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	-	-	-	26.000	-	-	-	26.000
3Z OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-
CASAS ARBORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	(2.601)	(2.599)	1	-	3.326	(1.298)	(1)	2.028

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

i. 31 de dezembro de 2025--Continuação

Empresa	Participação % - 12/2025	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2024	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2025
CASAS ARBORAIS GLEBA A1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	2	-	-	-	1	-	1	2
3Z SÃO JOSE SPE LTDA	50,00%	4	2	-	52	-	1	-	53
3Z ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	12.928	(4.462)	236	-	556	(2.231)	7.268	5.829
SAINT ANNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	93.094	(13.036)	53.067	-	13.801	(6.518)	498	60.847
FERREIRA DE ARAUJO IMOBILIARIO SPE LTDA.	25,00%	7.489	(11)	-	-	701	(3)	(1)	697
ROBERTO MARINHO EMPREENDIMENTO LTDA	60,00%	31.561	(393)	18.939	-	297	(236)	(45)	18.955
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS IMOBILIÁRIO LTDA	35,00%	(684)	(63)	6.617	-	275	(22)	(275)	6.595
LK CONSOLAÇÃO III & 3Z REALTY SCP	-	-	-	-	26.370	-	-	-	26.370
		800.578	(18.641)	632.513	52.422	110.259	(7.064)	8.836	796.966
				641.554					816.666
Investimentos				(9.041)					(19.700)
Provisão para perdas de investimento				632.513					796.966

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

ii. 31 de dezembro de 2024

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2023	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2024
3Z LAMBDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,18%	3.922	(463)	2.247	-	(1.510)	(459)	-	278
3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,73%	8.510	1.826	5.205	-	(2.830)	1.821	-	4.196
3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA	99,80%	4.912	32	(2.125)	-	(2.401)	32	-	(4.494)
3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	91,25%	4.885	(312)	1.513	-	(721)	(285)	601	1.108
3Z BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,89%	22.761	(2.140)	25.226	-	(242)	(2.138)	1	22.847
3Z SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	95,45%	1.345	84	262	-	(835)	80	-	(493)
3Z DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	91,43%	1.529	(188)	1.172	-	(203)	(172)	(129)	668
3Z OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	93,85%	24.056	1.576	1.295	-	(1.356)	1.479	(658)	760
3Z SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	98,83%	(1.600)	(287)	(1.763)	-	1.082	(369)	76	(974)
3Z JACARANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,43%	4.326	560	2.061	-	55	557	(1)	2.672
3Z JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	232	7	163	-	(1.504)	7	1.566	232
3Z ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,76%	29.778	(21)	27.169	-	2.836	(21)	(8)	29.976
3Z JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,74%	5	-	5	-	-	-	-	5
3Z TUCUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,92%	5.735	1.289	(2.592)	-	(847)	1.288	266	(1.885)
3Z CARNAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,77%	8.721	3.496	5.263	-	(6.305)	3.488	-	2.446
3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	100,00%	2.466	558	3.485	-	(4.007)	558	(425)	(389)
3Z PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	43.744	3.361	14.233	-	(6.788)	3.361	-	10.806
3Z ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,88%	4.312	919	(537)	-	(1.710)	918	-	(1.329)
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,07%	4.891	1.466	(208)	-	(537)	1.423	-	678
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,98%	12.015	3.934	1.694	-	(487)	3.934	-	5.141
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,97%	17.312	(414)	7.574	-	(2.151)	(406)	-	5.018
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,62%	8.182	2.263	551	-	(496)	2.210	65	2.330
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	89,30%	15.601	4.237	5.661	-	(2.440)	3.783	-	7.004
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,97%	11.918	690	6.834	-	(2.937)	690	188	4.775
3Z FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	12.993	2.571	4.328	-	(962)	2.571	930	6.867
3Z MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,82%	10.808	48	23.374	-	18.091	43	(1.251)	40.257
VIVA VISTA COLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,37%	9.078	1.849	2.975	-	(70)	1.837	-	4.742

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

ii. 31 de dezembro de 2024--Continuação

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2023	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2024
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,18%	6.053	641	1.287	-	75	636	-	1.998
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	98,40%	1.390	(38)	1.385	-	34	(37)	-	1.382
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,95%	7.069	128	5.911	-	(1.295)	128	-	4.744
3Z JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,97%	1.971	-	1.915	-	80	-	-	1.995
VALIMOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	5.440	(1.568)	7.328	-	(60)	(1.568)	-	5.700
3Z INGÁ	100,00%	-	-	9.681	-	(9.681)	-	-	-
3Z JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,81%	2.611	-	2.052	-	630	-	(1)	2.681
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,12%	1.481	(56)	1.483	-	51	(55)	(1)	1.478
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,63%	1.023	(48)	1.022	-	50	(48)	-	1.024
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,04%	1.405	(55)	1.406	-	56	(54)	(1)	1.407
VIVA VISTA ARAUCARIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	19.176	357	19.493	-	(3.795)	357	1	16.056
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,26%	55	-	48	-	1	-	-	49
3Z IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,94%	10.938	(92)	11.039	-	85	(92)	-	11.032
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,74%	115	-	114	-	-	-	-	114
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,94%	1.213	(50)	1.228	-	49	(50)	-	1.227
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,50%	180	-	179	-	-	-	-	179
3Z PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,98%	18	(414)	432	-	22.785	(414)	-	22.803
3Z URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.342	3.264	9.648	-	(3.666)	3.264	-	9.246
3Z CORRETORA DE BENS IMOBILIARIOS LTDA.	99,96%	471	(1)	(1.105)	-	994	(1)	70	(42)
3Z TOKYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,99%	34.048	19	31.043	-	4.441	19	(2)	35.501
3Z GENEBRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	22.224	(10.822)	29.272	-	1.778	(10.822)	(107)	20.121
3Z RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	(7.090)	(6)	(7.084)	-	-	(6)	-	(7.090)
3Z - URB LOTEAMENTOS SPE LTDA	50,00%	(304)	(3)	170	-	(106)	(2)	1	63

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

ii. 31 de dezembro de 2024--Continuação

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2023	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2024
3Z BOTAFOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	33	(1)	34	-	-	-	(1)	33
3Z OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	93	(3)	66	-	35	(3)	-	98
3Z GUANABARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.045	(66)	20.736	-	5.723	(66)	2	26.395
3Z SAO FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	73.833	(543)	64.717	-	18.161	(543)	3	82.338
3Z NOVA CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.604	(1.622)	12.471	-	16.055	(1.622)	-	26.904
3Z DOM PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	8	7	1	-	1.155	7	-	1.163
3Z PINHEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	70.821	38	57.074	-	14.909	38	-	72.021
3Z HOLY BURJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.303	(189)	2.009	-	808	(189)	-	2.628
3Z FLORIPA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	1.238	(405)	1.245	-	588	(405)	-	1.428
3Z REBOUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	32.479	71	22.974	-	34.454	71	(11.803)	45.696
3Z GALLERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	20.047	-	-	20.047	(7)	-	-	20.040
3Z ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	45.519	101	53.504	-	(58.926)	51	5.609	237
SAINT ANNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	39.735	27.918	44.945	-	33.200	4.987	(30.065)	53.067
FERREIRA DE ARAUJO IMOBILIARIO SPE LTDA.	25,00%	7.501	(15)	1.877	-	(1.872)	(4)	(1)	-
ROBERTO MARINHO EMPREENDIMENTO LTDA	60,00%	31.564	(850)	20.110	-	4.109	(510)	(4.771)	18.938
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS IMOBILIÁRIO LTDA	35,00%	(621)	(2.583)	839	-	3.575	(904)	3.107	6.617
		770.468	40.055	565.614	20.047	65.198	18.393	(36.739)	632.513
Investimentos				574.946					641.554
Provisão para perdas de investimento				(9.332)					(9.041)
				565.614					632.513

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

i. 31 de dezembro de 2025

Empresa	Participação % - 12/2025	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2024	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2025
CASAS ARBORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	(2.601)	(2.599)	-	-	2.183	(1.298)	1.141	2.028
CASAS ARBORAIS GLEBA A1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	2	-	-	-	1	-	1	2
3Z SÃO JOSE SPE LTDA	50,00%	4	2	-	52	-	1	0	53
3Z ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	12.928	(4.462)	236	-	556	(2.231)	7.268	5.829
SAINT ANNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	50,00%	93.094	(13.036)	53.069	-	13.660	(6.518)	498	60.709
FERREIRA DE ARAUJO IMOBILIARIO SPE LTDA.	25,00%	7.489	(11)	-	-	701	(3)	(1)	697
ROBERTO MARINHO EMPREENDIMENTO LTDA	60,00%	31.561	(393)	18.938	-	297	(236)	(45)	18.955
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS IMOBILIÁRIO LTDA	35,00%	(684)	(63)	6.617	-	275	(22)	(275)	6.595
LK CONSOLAÇÃO III & 3Z REALTY SCP	-	-	-	-	26.370	-	-	-	26.370
		141.793	(20.562)	78.860	26.422	17.674	(10.307)	8.586	121.235
Investimentos				79.077					122.752
Provisão para perdas de investimento				(217)					(1.517)
				78.860					121.235

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Investimentos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

ii. 31 de dezembro de 2024

Empresa	Participação % - 12/2024	Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Saldo em 31/12/2023	Constituição e aquisição	AFAC e Redução	Equivalência Patrimonial	Ganho e Perda	Saldo em 31/12/2024
3Z ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	45.519	101	53.504	-	(58.926)	51	5.609	238
SAINT ANNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	50,00%	39.735	27.918	44.945	-	44.653	4.987	(41.518)	53.067
FERREIRA DE ARAUJO IMOBILIARIO SPE LTDA.	25,00%	7.501	(15)	1.877	-	(1.872)	(4)	(1)	-
ROBERTO MARINHO EMPREENDIMENTO LTDA	60,00%	31.564	(850)	20.110	-	4.109	(510)	(4.771)	18.938
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS IMOBILIÁRIO LTDA	35,00%	(621)	(2.583)	839	-	3.575	(904)	3.107	6.617
		123.698	24.571	121.275	-	(8.461)	3.620	(37.574)	78.860
Investimentos				538.439					79.077
Provisão para perdas de investimento				(9.332)					(217)
				529.107					78.860

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14. Empréstimos e financiamentos

	Modalidade	Taxa de juros	Vencimento	Controladora e Consolidado	
				31/12/2025	31/12/2024
Banco Safra (a)	CRI ICVM	7,82% IPCA	15/09/2028	10.326	23.978
Santander (b)	Capital de Giro	14,32% CDI	10/03/2026	5.885	10.075
Banco ABC (c)	Notas comerciais	14,32% CDI	11/06/2027	13.114	12.960
				29.325	47.013
Circulante				16.407	26.077
Não circulante				12.918	20.936

- (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 2027.
- (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	
	31/12/2025	31/12/2024
Saldos iniciais	47.013	55.923
Captações	-	13.000
Pagamento do principal	(18.670)	(23.453)
Provisão de juros e variação monetária	5.644	6.197
Pagamento de juros	(4.662)	(4.654)
Saldos finais	29.325	47.013

O CRI “Certificado de recebíveis imobiliários” possui cláusulas restritivas (“*covenants*”), sendo eles:

Covenants financeiros:

A escritura de emissão estabelece o cumprimento do seguinte covenant financeiro, cuja observância é verificada semestralmente, com base nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Índice Dívida Líquida / Patrimônio Líquido $\leq 2,00 \times$

Sendo a dívida líquida correspondente ao endividamento financeiro total, deduzido de disponibilidades e aplicações financeiras de liquidez imediata. E o Patrimônio Líquido apurado pelas práticas contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Covenants não financeiros:

Além disso, o contrato prevê o cumprimento de outras cláusulas não financeiras, sendo elas:

- (i) Fluxo de Caixa e Recebíveis: 60% do valor líquido dos recebíveis imobiliários recebidos no período exercer o valor do serviço da dívida subsequente (juros e amortização programada).
- (ii) Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da emissão das debêntures devem ser utilizados exclusivamente para aquisição, construção e/ou desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que compõem o lastro da operação.
- (iii) Societários e Estruturais: manter o controle societário direto ou indireto pelos acionistas controladores originais, nos termos definidos na escritura; não realizar operações de reorganização societária, tais como incorporação, fusão ou cisão, sem prévia anuência dos titulares dos CRI, exceto reorganizações internas que não alterem o controle final; não reduzir o capital social, exceto para observação de prejuízos apurados contabilmente.
- (iv) Endividamento e Cross Default: vencimento antecipado ou inadimplemento relevante de outras dívidas financeiras da companhia, de suas controladas ou de SPEs garantidoras, em montante igual ou superior a R\$ 10 milhões, individualmente ou em conjunto.
- (v) Distribuição de Resultados: enquanto houver inadimplência de obrigações pecuniárias; ou ocorrência de evento de vencimento antecipado não sanado, fica vedado a distribuição de dividendos, ou juros sobre capital próprio, exceto o dividendo mínimo obrigatório previsto na legislação societária.
- (vi) Garantias: A Companhia obrigou-se a manter válidas e eficazes, durante toda a vigência da operação, as garantias outorgadas, incluindo cessão fiduciária de recebíveis imobiliários; e alienação fiduciária de quotas de sociedades de propósito específico vinculadas aos empreendimentos lastro.
- (vii) Entrega das Demonstrações Financeiras e Informações: a Companhia está obrigada a entregar tempestivamente ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora as Demonstrações financeiras anuais no prazo: 90 dias após o encerramento do exercício social ou até 3 dias úteis após a divulgação, o que ocorrer primeiro.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

14. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A administração da Companhia monitora permanentemente as cláusulas e foram integralmente atendidas no encerramento do exercício:

Garantias

Essa operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) encontra-se garantida por cessão fiduciária de recebíveis imobiliários, oriundos da venda das unidades dos empreendimentos vinculados à operação, bem como por alienação fiduciária das quotas das sociedades de propósito específico (SPEs) envolvidas. Tais garantias permanecem vigentes até à liquidação integral das obrigações assumidas no âmbito das debêntures e dos respectivos CRI. Sendo a cláusula de garantia sendo operacional e patrimonial.

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

	2025	2024
Saldos à vencer :		
2025	-	21.624
2026	15.221	10.146
2027	6.962	9.505
2028	7.142	3.879
2029	-	1.859
	29.325	47.013

15. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores nacionais (i)	59	2.940	5.331	6.196
	59	2.940	5.331	6.196

(i) A Companhia não mantém transações que se caracterizem como riscos sacados.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

16. Direito de uso e Passivo de arrendamento

Controladora e Consolidado

a) *Ativo de direito de uso*

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 1 de janeiro de 2024	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
Adições e remensurações	77	20	(767)	(670)
Depreciação	(30)	(72)	(297)	(399)
Saldo contábil, líquido em 31 de dezembro de 2025	50	171	99	320

b) *Passivo de arrendamento*

	Máquinas e equipamentos	Veículos	Imóveis	Total
Em 1 de janeiro de 2024	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
Adições e remensurações	77	20	(767)	(670)
Pagamentos	(39)	(95)	(390)	(524)
Juros incorridos	17	93	(79)	31
Saldo contábil, líquido em 31 de dezembro de 2025	58	190	126	374

	31/12/2025	31/12/2024
Circulante	237	684
Não circulante	137	853
	374	1.537

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

17. Obrigações pela compra de terrenos

Refere-se às obrigações contratuais para aquisição de terrenos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
INCC - Índice Nacional de Custo de Construção	7.359	-	25.894	13.557
Cisão Sumaré Empreendimentos e YP Empreem. Imobiliários	-	-	12.597	12.868
Repasse da receita terreneiro	-	-	303	7.952
Outros	-	-	583	2.487
	7.359	-	39.377	36.864
Circulante	-	-	887	10.439
Não circulante	7.359	-	38.490	26.425
	7.359	-	39.377	36.864

18. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	-	921	1.425	1.058
Obrigações com clientes imobiliários (i)	-	-	221	16.297
Outras contas a pagar	293	4.502	7.037	7.429
Total	293	5.423	8.683	24.784
Circulante	293	5.423	8.683	24.647
Não Circulante	-	-	-	137
	293	5.423	8.683	24.784

(i) Referem-se a distratos que estavam pendentes de pagamento até 31/12/2024 e foram regularizados até 31/12/2025.

19. Provisão para distrato – Consolidado

A movimentação da provisão para distrato é apresentada abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Em 1º de Janeiro	6.301	4.403
Constituição/reversão da provisão	(2.290)	1.898
Em 31 de dezembro	4.011	6.301

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 2025 e 2024 é apresentada abaixo:

Controladora

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(20.886)	(34.994)
Alíquota nominal	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social devidos à alíquota nominal	7.101	11.898
Ajustes:		
Resultado de equivalência patrimonial	2.402	(9.332)
Imposto diferido não registrado e outros	(9.503)	(2.566)
Imposto de renda e contribuição social	-	-

Consolidado

	31/12/2025		31/12/2024	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total recebíveis e receita de aluguel	42.240	42.240	59.188	59.188
Base ajustada para cálculo de IRPJ (8%) e CSLL (12%)	3.402	5.102	4.663	6.995
Base ajustada para cálculo de IRPJ (32%)	312	312	288	288
Receitas Financeiras e Outras Receitas	3.678	3.678	100	100
Total Base para Tributação	7.392	9.092	5.051	7.383
IRPJ 15% + Adicional 10%	1.473	-	1.472	-
CSLL 9%	-	818	-	890
Total	1.473	818	1.472	890

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.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Contingências cíveis e tributárias (a)	561	21	12.222	15.022
Contingências trabalhistas e previdenciárias	2.901	1.757	3.340	2.704
	3.462	1.778	15.562	17.726

(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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em 01 de janeiro	1.778	2.215	17.726	23.470
Constituição (reversão) da provisão demonstrada no resultado	1.684	(437)	(2.164)	(5.744)
Em 31 de dezembro	3.462	1.778	15.562	17.726

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

b) Perdas possíveis e não provisionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis	74	247	31.429	15.041
Tributária (i)	41.127	71.300	46.821	75.953
Trabalhista	1.461	15	1.461	15
Total	42.662	71.562	79.711	91.009

- (i) O montante de contingências tributárias classificadas como risco possível em 31 de dezembro de 2024 corresponde a dois autos de infração decorrentes da mesma ação fiscal de IRPJ e CSLL relativa aos anos-calendário de 2017 e 2018, sendo: i) auto da infração, referente ao ano-calendário de 2017, no valor atualizado de R\$ 36.005 e ii) ao auto de infração, referente ao ano-calendário de 2018, no valor atualizado de R\$ 35.243, ambos relacionados à glosa de despesas financeiras tidas como não necessárias, com impactos na recomposição do prejuízo fiscal e da base negativa da CSLL. No exercício de 2025, houve o encerramento favorável do segundo processo mencionado, relativo ao ano-calendário de 2018, resultando em sua baixa integral e sem perda para a Companhia. Com isso, o saldo apresentado em 31 de dezembro de 2025 passou a refletir apenas ao primeiro auto de infração mencionado, referente ao ano-calendário de 2017, cujo montante atualizado totaliza R\$ 40.927, permanecendo classificado como risco possível pelos assessores tributários da Companhia.

c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis (i)	-	-	3.642	14.566
Tributárias	-	547	-	534
	-	547	3.642	15.100

- (i) Refere-se a depósitos judiciais registrados relacionados aos processos de distratos com clientes que foram regularizados ao longo do exercício. O saldo remanescente refere-se substancialmente ao depósito judicial do processo Noma Engenharia no valor de R\$ 2.968.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

22. Provisão para garantia – Consolidado

A movimentação da provisão para o ano de 2025 e 2024 é apresentada abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Em 1º de Janeiro	4.053	13.093
Constituição (reversão) da provisão no resultado	(3.514)	(9.040)
Em 31 de dezembro	539	4.053

A Companhia concede garantia limitada de cinco anos para os empreendimentos de loteamento, em conformidade com a legislação brasileira aplicável. De forma a suportar esse compromisso sem impactos relevantes em exercícios futuros e assegurar a adequada correlação entre receitas e custos, são constituídas, para cada empreendimento, provisões com base em estimativas correspondentes à 0,5% do total dos custos incorridos nos empreendimentos de loteamento.

No que se refere aos empreendimentos de incorporação, a Companhia não constitui provisão para garantia, uma vez que as obras foram executadas por terceiros. Nesse caso, os contratos firmados preveem cláusula específica de garantia, sendo de responsabilidade da própria construtora a condução e o atendimento de eventuais demandas relacionadas a esse processo.

23. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social autorizado, subscrito e integralizado é de R\$1.329.098 (R\$1.081.090 em 31 de dezembro de 2024), dividindo-se em 1.329.098.000 (1.081.090.000 em 31 de dezembro de 2024) ações ordinárias nominativas.

Composição acionistas:

Acionistas	31/12/2025		31/12/2024	
	Número de ações	% - Participação	Número de ações	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	996.824.037	75%	810.817.500	75%
Leonardo Sanchez Secundino	166.137.339	12,5%	135.136.250	12,5%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	166.137.339	12,5%	135.136.250	12,5%
	1.329.098.715	100%	1.081.090.000	100%

Em 19 de dezembro de 2025 foi feito um novo aumento de capital no montante de R\$248.009 mediante a emissão de 248.008.715 novas ações igualmente distribuídas entre os acionistas, mantendo as participações acionárias. Desse aumento, o montante de R\$44.202 foi feito mediante a conversão do adiantamento para futuro aumento de capital e o restante em dinheiro.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

23. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Composição acionistas--Continuação

Em 20 de dezembro de 2024 foi feito um 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.

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.

Em 28 de novembro de 2023 foi feito um 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 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 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 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.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2025, todos os adiantamentos de futuro aumento de capital foram regularizados nas SPEs, sendo que em 2024 houve um montante de R\$ 10.845, cuja capitalização foi regularizada durante o exercício de 2025.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

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

24. Receita operacional líquida

a) Receita bruta e líquida de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prestação de serviços	2.247	4.443	2.246	4.444
Venda de imóveis concluídos (i)	-	-	61.584	20.058
Venda de imóveis em andamento (POC)	-	-	-	26.322
Aluguel de imóveis	2	17	1.353	916
Total da receita bruta	2.249	4.460	65.183	51.740
Impostos sobre venda	(55)	(35)	(1.711)	(1.984)
Distratos	-	-	(15.969)	(16.886)
Ajuste a valor presente	-	-	12.133	4.819
Receita operacional líquida	2.194	4.425	59.636	37.689

- (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). Em 2025, não houve venda de imóveis em construção.

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.

Em 31 de dezembro de 2025 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 2026 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 2025 e 2024

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

25. Abertura de custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo POC e Pós-obra	-	-	(24.575)	(24.969)
Salários e encargos sociais	(10.334)	(8.921)	(10.550)	(8.934)
Serviços de terceiros pessoa jurídica	(2.513)	(1.806)	(2.547)	(4.077)
Despesas legais	(507)	(1.227)	(480)	(3.411)
Repasse de receita terreneiro	-	-	(3.260)	(692)
Despesas com informática	(1.443)	(2.044)	(1.457)	(2.045)
Despesas de cartório	(80)	(97)	(542)	(730)
Encargos de depreciação e amortização	(400)	(360)	(400)	(360)
Despesas com publicidade	(48)	(44)	(341)	(754)
Provisão para contingências	(1.684)	437	(1.755)	5.766
Ganho e perda de investimentos	10.096	(36.508)	11.238	(34.894)
Provisão de devedores duvidosos	-	-	(14.692)	(460)
Outras (despesas) receitas	(4.243)	(1.370)	(5.273)	(382)
	(11.156)	(51.940)	(54.634)	(75.948)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(27.834)	(25.661)
Despesas com vendas	(236)	(203)	(16.081)	(3.152)
Despesas gerais e administrativas	(21.016)	(15.229)	(21.957)	(12.235)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	10.096	(36.508)	11.238	(34.894)
	(11.156)	(51.940)	(54.634)	(75.942)

26. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Juros e encargos recebidos	-	-	4.416	6.220
Rendimento de aplicações financeiras	1.067	492	2.592	1.721
Outras receitas financeiras	144	294	144	355
	1.211	786	7.152	8.296
Despesas Financeiras				
Juros de empréstimos e financiamentos	-	(163)	-	(163)
Juros de mútuo	(5.720)	(6.300)	(5.723)	(6.301)
Juros sobre arrendamentos	43	(175)	43	(175)
Outras despesas financeiras	(394)	(20)	(14.718)	(283)
	(6.071)	(6.658)	(20.398)	(6.922)
Resultado financeiro	(4.860)	(5.872)	(13.246)	1.374

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024

(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\$ 2.150.000 em 2025 (R\$ 1.150.000 em 2024), e R\$ 20.000 para responsabilidade civil (R\$ 20.000 em 2024);

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, consequentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

.