

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	9
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	20
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	21
Demonstração de Valor Adicionado	22

Comentário do Desempenho	23
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	104
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	106
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	108
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	109

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	399.743
Preferenciais	0
Total	399.743
Em Tesouraria	
Ordinárias	24.822
Preferenciais	0
Total	24.822

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	11.090.850	10.864.456
1.01	Ativo Circulante	1.122.240	976.880
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.965	23.791
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.965	23.791
1.01.02	Aplicações Financeiras	969.730	812.924
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	646.888	392.812
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	646.888	392.812
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	204.907	246.705
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	117.935	173.407
1.01.03	Contas a Receber	9.740	9.925
1.01.03.01	Clientes	9.740	9.925
1.01.04	Estoques	20.904	21.272
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	20.904	21.272
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.489	101
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.489	101
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	5.489	101
1.01.07	Despesas Antecipadas	23.833	22.027
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	23.833	22.027
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	90.579	86.840
1.01.08.03	Outros	90.579	86.840
1.01.08.03.01	Demais Contas	57.890	51.969
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	32.689	34.871
1.02	Ativo Não Circulante	9.968.610	9.887.576
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.191.157	1.231.776
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	41.341	22.661
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	41.341	22.661
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	455.259	348.933
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	34.945	106.957
1.02.01.04	Contas a Receber	428	429
1.02.01.04.01	Clientes	428	429
1.02.01.05	Estoques	33.526	30.189
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	33.526	30.189
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	484.973	587.718
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	484.973	587.718
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	140.685	134.889
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	117.722	122.084
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	4.397	4.027
1.02.01.10.05	Demais Contas	18.566	8.778
1.02.02	Investimentos	8.672.286	8.547.952
1.02.02.01	Participações Societárias	8.672.286	8.547.952
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.572.538	2.439.156
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.099.748	6.108.796

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1.02.03	Imobilizado	18.829	35.790
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.829	35.790
1.02.04	Intangível	86.338	72.058
1.02.04.01	Intangíveis	86.338	72.058
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.399	1.340
1.02.04.01.04	Software	3.539	3.436
1.02.04.01.05	Mais Valia	81.400	67.282

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	11.090.850	10.864.456
2.01	Passivo Circulante	1.136.159	1.360.579
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	88.984	114.220
2.01.01.01	Obrigações Sociais	88.984	114.220
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	88.984	114.220
2.01.02	Fornecedores	29.798	106.402
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.798	106.402
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	29.798	106.402
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.491	3.905
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.491	3.905
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	3.353	3.783
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	138	122
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	559.327	743.471
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	160.519	155.417
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	160.519	155.417
2.01.04.02	Debêntures	398.808	588.054
2.01.04.02.01	Debêntures	33.922	10.764
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	364.828	576.560
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	58	730
2.01.05	Outras Obrigações	448.098	386.798
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	140.769	92.240
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	140.769	92.240
2.01.05.02	Outros	307.329	294.558
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	223.746	223.746
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	18	25
2.01.05.02.07	Demais Passivos	83.565	70.787
2.01.06	Provisões	6.461	5.783
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.461	5.783
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.631	1.107
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	2.021	1.780
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	2.809	2.896
2.02	Passivo Não Circulante	1.968.938	1.813.536
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.723.491	1.568.636
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	95.992	75.693
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	95.992	75.693
2.02.01.02	Debêntures	1.627.499	1.492.943
2.02.01.02.01	Debêntures	749.444	749.316
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	878.055	743.627
2.02.03	Tributos Diferidos	240.790	240.753
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	240.790	240.753
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	240.790	240.753
2.02.04	Provisões	4.657	4.147
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.657	4.147
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	804	545
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.470	2.175

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.383	1.427
2.03	Patrimônio Líquido	7.985.753	7.690.341
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.971.917	3.971.917
2.03.04.01	Reserva Legal	533.176	533.176
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.747.478	3.747.478
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-308.737
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	267.258	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	423.589	395.435

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.268	4.423
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.655	-2.164
3.03	Resultado Bruto	613	2.259
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	286.148	205.588
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.990	-11.474
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.464	-34.222
3.04.02.01	Despesas da Administração	-28.637	-32.396
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.827	-1.826
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	48.186	8.016
3.04.04.01	Outros Resultados no Investimento	46.227	7.967
3.04.04.02	Outras Receitas	1.959	49
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.174	-6.642
3.04.05.01	Outros Perdas em Investimentos	-11.421	-4.737
3.04.05.02	Outras Despesas	-6.753	-1.905
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	299.590	249.910
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	286.761	207.847
3.06	Resultado Financeiro	-19.466	-44.437
3.06.01	Receitas Financeiras	56.452	49.443
3.06.02	Despesas Financeiras	-75.918	-93.880
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	267.295	163.410
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37	166
3.08.02	Diferido	-37	166
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	267.258	163.576
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	267.258	163.576
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,71284	0,4363
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,71284	0,4363

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	267.258	163.576
4.02	Outros Resultados Abrangentes	28.154	-52.385
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-202	-1.178
4.02.02	Ajuste por AVJORA de aplicações financeiras	28.356	-51.207
4.03	Resultado Abrangente do Período	295.412	111.191

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	24.550	-113.418
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.373	-30.766
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	912	2.065
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativo	538	2.106
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-299.590	-249.910
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	16.430	0
6.01.01.05	Juros, Variações monetárias sobre empréstimos	68.561	91.351
6.01.01.06	Impostos Diferidos	16	-71
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período Antes do IR e CS	267.295	163.410
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	3.695	2.045
6.01.01.15	Valor justo de investimentos	0	596
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-46.449	-36.380
6.01.01.19	Resultado Operacional Swap	3.763	-7.606
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	2.202	1.628
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	37.880	-30.361
6.01.02.02	Redução (Aumento) em Contas a Receber	186	9
6.01.02.03	Redução (Aumento) Imóveis Comercializar	-5.171	-2.824
6.01.02.04	Redução (Aumento) em Conta Corrente com Parceiros no Empreendimentos	-370	419
6.01.02.05	Redução (Aumento) em Partes Relacionadas	151.274	-573
6.01.02.06	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-1.026	-3.946
6.01.02.08	Redução (Aumento) Despesas Antecipadas	-1.806	-1.872
6.01.02.09	Redução (Aumento) Demais Ativos	-15.708	-10.597
6.01.02.10	Redução (Aumento) Contas a Pagar de Imóveis	-7	59
6.01.02.12	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-430	-307
6.01.02.13	Redução (Aumento) Fornecedores e provisão para garantia	-76.604	4.809
6.01.02.14	Redução (Aumento) Salários	-25.236	-10.861
6.01.02.16	Redução (Aumento) Demais Passivos	12.778	-4.677
6.01.03	Outros	-30.703	-52.291
6.01.03.02	Juros Pagos	-28.196	-52.291
6.01.03.03	Indenizações pagas	-2.507	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	22.606	518.023
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-105	-26
6.02.03	Recebimento de Dividendos	294.330	25.748
6.02.04	Aumento de Investimento	-90.920	216.189
6.02.05	Aquisição de Bens do Ativo Intangível	-15.095	-234
6.02.06	Diminuição (Aumento) em Aplicações Financeiras	-163.351	282.279
6.02.07	Instrumentos financeiros e derivativos	-2.253	-5.933
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-68.982	-317.853
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	116.268	4.664
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-185.250	-322.500
6.03.06	Distribuição de Dividendos	0	-17
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.826	86.752
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.791	3.882
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.965	90.634

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	267.258	28.154	295.412
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	267.258	0	267.258
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	28.154	28.154
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	28.356	28.356
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-202	-202
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.971.917	267.258	423.589	7.985.753

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.652	0	0	-10.652
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-10.652	0	0	-10.652
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.576	-52.385	111.191
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.576	0	163.576
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	1.178	1.178
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	1.178	1.178
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-53.563	-53.563
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-53.563	-53.563
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	163.576	-163.576	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	163.576	-163.576	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.542.149	0	357.145	7.222.283

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	4.589	5.100
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.630	5.051
7.01.02	Outras Receitas	1.959	49
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-47.639	-33.031
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.655	-2.164
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.071	-28.963
7.02.04	Outros	-7.913	-1.904
7.03	Valor Adicionado Bruto	-43.050	-27.931
7.04	Retenções	-1.450	-4.172
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-912	-2.065
7.04.02	Outras	-538	-2.107
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-44.500	-32.103
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	391.387	304.689
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	299.590	249.910
7.06.02	Receitas Financeiras	56.452	5.336
7.06.03	Outros	35.345	49.443
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	346.887	272.586
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	346.887	272.586
7.08.01	Pessoal	3.312	14.669
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.709	14.851
7.08.01.04	Outros	-13.397	-182
7.08.01.04.02	Honorarios de Diretoria	1.827	1.826
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	-15.224	-2.008
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	399	461
7.08.02.01	Federais	399	461
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	75.918	93.880
7.08.03.01	Juros	75.918	93.880
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	267.258	163.576
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	267.258	163.576

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	17.462.659	17.371.200
1.01	Ativo Circulante	9.651.831	9.768.408
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	156.059	241.792
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	156.059	241.792
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.377.409	2.461.965
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.545.945	1.477.411
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	1.545.945	1.477.411
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	676.379	780.628
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	155.085	203.926
1.01.03	Contas a Receber	2.911.257	2.857.730
1.01.03.01	Clientes	2.911.257	2.857.730
1.01.04	Estoques	3.732.647	3.701.083
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	3.732.647	3.701.083
1.01.06	Tributos a Recuperar	19.952	10.041
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	19.952	10.041
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	19.952	10.041
1.01.07	Despesas Antecipadas	45.357	30.526
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	45.357	30.526
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	409.150	465.271
1.01.08.03	Outros	409.150	465.271
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	3.938	3.843
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropriar	105.520	107.062
1.01.08.03.03	Demais Contas	267.003	319.495
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	32.689	34.871
1.02	Ativo Não Circulante	7.810.828	7.602.792
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.925.904	4.829.468
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	41.341	22.661
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	41.341	22.661
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.857.382	1.758.383
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	45.793	117.805
1.02.01.04	Contas a Receber	723.858	596.982
1.02.01.04.01	Clientes	723.858	596.982
1.02.01.05	Estoques	1.381.954	1.655.422
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	1.381.954	1.655.422
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3.082	2.976
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.082	2.976
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	293.621	436.490
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	293.621	436.490
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	578.873	238.749
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	172.940	177.819
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	9.201	9.297
1.02.01.10.05	Demais Contas	396.732	51.633

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1.02.02	Investimentos	2.572.538	2.439.156
1.02.02.01	Participações Societárias	2.572.538	2.439.156
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.572.538	2.439.156
1.02.03	Imobilizado	113.229	146.438
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	113.229	146.438
1.02.04	Intangível	199.157	187.730
1.02.04.01	Intangíveis	199.157	187.730
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.400	1.339
1.02.04.01.04	Software	4.997	4.537
1.02.04.01.05	Mais Valia	192.760	181.854

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	17.462.659	17.371.200
2.01	Passivo Circulante	3.072.492	3.454.384
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	182.106	183.437
2.01.01.01	Obrigações Sociais	182.106	183.437
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	182.106	183.437
2.01.02	Fornecedores	248.128	319.474
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	248.128	319.474
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	248.128	319.474
2.01.03	Obrigações Fiscais	109.412	113.251
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	109.412	113.251
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	46.062	50.559
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	63.350	62.692
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	941.402	1.406.200
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	397.708	476.949
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	397.708	476.949
2.01.04.02	Debêntures	543.694	929.251
2.01.04.02.01	Debêntures	33.922	16.515
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	509.714	912.006
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	58	730
2.01.05	Outras Obrigações	1.405.601	1.256.616
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	118.603	55.947
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	118.603	55.947
2.01.05.02	Outros	1.286.998	1.200.669
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	223.746	223.746
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	50.928	49.495
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	260.867	292.533
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	432.770	367.344
2.01.05.02.07	Demais Passivos	318.687	267.551
2.01.06	Provisões	185.843	175.406
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	123.430	117.347
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	54.444	53.838
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	60.361	54.878
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	8.625	8.631
2.01.06.02	Outras Provisões	62.413	58.059
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	62.413	58.059
2.02	Passivo Não Circulante	5.583.026	5.416.990
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.954.459	3.752.068
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.487.514	1.517.949
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.487.514	1.517.949
2.02.01.02	Debêntures	2.466.945	2.234.119
2.02.01.02.01	Debêntures	948.702	949.316
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.518.243	1.284.803
2.02.03	Tributos Diferidos	338.218	332.738
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	338.218	332.738
2.02.04	Provisões	1.290.349	1.332.184

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	104.700	97.841
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4.248	4.251
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	26.816	26.517
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	73.636	67.073
2.02.04.02	Outras Provisões	1.185.649	1.234.343
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	95.949	88.768
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	437.707	486.836
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	651.993	658.739
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	8.807.141	8.499.826
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.971.917	3.971.917
2.03.04.01	Reserva Legal	533.176	533.176
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.747.478	3.747.478
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-308.737
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	267.258	0
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	423.589	395.435
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	821.388	809.485

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.572.911	1.283.426
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.079.389	-888.959
3.03	Resultado Bruto	493.522	394.467
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-154.813	-217.017
3.04.01	Despesas com Vendas	-153.798	-142.049
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-106.876	-113.765
3.04.02.01	Despesas da Administração	-105.049	-111.939
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.827	-1.826
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	50.588	8.303
3.04.04.01	Outros Resultados nos Investimentos	46.743	7.978
3.04.04.02	Outras Receitas	3.845	325
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-45.618	-16.644
3.04.05.01	Outras Despesas	-31.320	-3.355
3.04.05.02	Outras Perdas em Investimentos	-14.298	-13.289
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.891	47.138
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	338.709	177.450
3.06	Resultado Financeiro	13.135	45.587
3.06.01	Receitas Financeiras	157.466	190.820
3.06.02	Despesas Financeiras	-144.331	-145.233
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	351.844	223.037
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.041	-31.977
3.08.01	Corrente	-34.290	-35.951
3.08.02	Diferido	-2.751	3.974
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	314.803	191.060
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	314.803	191.060
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	267.258	163.576
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	47.545	27.484
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,71284	0,4363
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,71284	0,4363

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	314.804	191.060
4.02	Outros Resultados Abrangentes	28.154	-52.385
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-202	-1.178
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	28.356	-51.207
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	342.958	138.675
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	295.413	111.191
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	47.545	27.484

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	122.912	-12.964
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	464.906	298.653
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	19.888	18.751
6.01.01.02	Amortização de mais valia de ativos	3.750	10.533
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-100.891	-47.138
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	36.706	19.853
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos	141.470	136.841
6.01.01.06	Impostos diferidos	3.186	-5.616
6.01.01.09	Ajuste a Valor Presente	12.770	-10.492
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes do IR e CS	351.844	223.037
6.01.01.12	Provisão para garantia	25.196	15.998
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	31.888	19.321
6.01.01.14	Provisões para risco de crédito	52.696	23.037
6.01.01.15	Valor Justo de Investimentos	0	596
6.01.01.16	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-144.479	-123.137
6.01.01.19	Encargos capitalizados	27.119	24.675
6.01.01.20	Resultado Operacional Swap	3.763	-7.606
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-190.405	-185.736
6.01.02.02	Redução (Aumento) em contas a receber	-245.869	30.410
6.01.02.03	Redução (Aumento) Imoveis a Comercializar	214.785	12.087
6.01.02.04	Redução (Aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	1.529	4
6.01.02.05	Redução (Aumento) Partes Relacionadas	205.525	29.090
6.01.02.06	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-5.032	739
6.01.02.07	Redução (Aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	1.542	-1.873
6.01.02.08	Redução (Aumento) Despesas Antecipadas	-14.831	-11.588
6.01.02.09	Redução (Aumento) Demais Ativos	-292.608	-11.367
6.01.02.10	Redução (Aumento) Contas a Pagar de Imoveis	16.297	-75.155
6.01.02.12	Redução (Aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-2.055	2.663
6.01.02.13	Redução (Aumento) Fornecedores e provisão para garantia	-71.346	-1.246
6.01.02.14	Redução (Aumento) Salários	-13.661	-12.114
6.01.02.15	Redução (Aumento) Adiantamento de clientes	-38.412	93.904
6.01.02.16	Redução (Aumento) Demais Passivos	55.062	-228.840
6.01.02.17	Redução (Aumento) Provisão para garantia	-1.331	-12.450
6.01.03	Outros	-151.589	-125.881
6.01.03.01	Impostos e contribuições pagos	-36.732	-31.585
6.01.03.02	Juros pagos	-95.912	-94.296
6.01.03.03	Indenizações pagas	-18.945	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	138.217	317.749
6.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	-23.035	-40.700
6.02.03	Recebimento de dividendos	32.710	28.161
6.02.04	Aumento de investimento	-65.403	-34.298
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-15.527	-5.743
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	211.725	377.807
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-2.253	-7.478

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-346.862	-195.939
6.03.01	Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	378.947	506.665
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-690.167	-746.138
6.03.06	Distribuição de Dividendos	0	-17
6.03.10	Aumento (Redução) na Participação dos acionistas não controladores	-9.689	59.177
6.03.13	Distribuição de dividendos para acionistas não controladores	-25.953	-15.626
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-85.733	108.846
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	241.792	129.013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	156.059	237.859

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-9.689	-9.689
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	-9.689	-9.689
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	267.258	28.154	295.412	47.545	342.957
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	267.258	0	267.258	47.545	314.803
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	28.154	28.154	0	28.154
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	28.356	28.356	0	28.356
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-202	-202	0	-202
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-25.953	-25.953
5.06.04	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	-25.953	-25.953
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.971.917	267.258	423.589	7.985.753	821.388	8.807.141

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.652	0	0	-10.652	43.551	32.899
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-10.652	0	0	-10.652	0	-10.652
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-15.626	-15.626
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	59.177	59.177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	163.576	-52.385	111.191	27.484	138.675
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.576	0	163.576	27.484	191.060
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-52.385	-52.385	0	-52.385
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-1.178	-1.178	0	-1.178
5.05.02.06	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	-51.207	-51.207	0	-51.207
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	163.576	-163.576	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	163.576	-163.576	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.542.149	0	357.145	7.222.283	648.622	7.870.905

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	1.618.420	1.317.647
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.614.575	1.317.322
7.01.02	Outras Receitas	3.845	325
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.251.189	-1.025.212
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.079.389	-888.782
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-147.312	-133.072
7.02.04	Outros	-24.488	-3.358
7.03	Valor Adicionado Bruto	367.231	292.435
7.04	Retenções	-23.638	-39.694
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.888	-29.161
7.04.02	Outras	-3.750	-10.533
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-3.750	-10.533
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	343.593	252.741
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	294.552	243.180
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	100.891	47.138
7.06.02	Receitas Financeiras	157.466	190.820
7.06.03	Outros	36.195	5.222
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	36.195	5.222
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	638.145	495.921
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	638.145	495.921
7.08.01	Pessoal	100.306	93.755
7.08.01.01	Remuneração Direta	54.652	52.906
7.08.01.04	Outros	45.654	40.849
7.08.01.04.01	Comissões sobre vendas	26.208	21.373
7.08.01.04.02	Honorários de diretoria	1.827	1.826
7.08.01.04.03	Participação de empregados nos lucros	17.619	17.650
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	78.705	65.873
7.08.02.01	Federais	78.705	65.873
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	144.331	145.233
7.08.03.01	Juros	144.331	145.233
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	314.803	191.060
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	267.258	163.576
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	47.545	27.484

Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 1T24 | 2024

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Inicialmente, gostaríamos de registrar que ficamos muito sensibilizados pelos eventos trágicos ocorridos no Rio Grande do Sul, estado no qual mantemos operações há quase 20 anos. Neste momento, estamos focados no apoio aos que foram impactados pela tragédia e fazendo esforços para contribuir com a comunidade local. Nossos corações estão com as vítimas e com toda a população do estado.

A Cyrela apresentou sólidos resultados operacionais no primeiro trimestre de 2024. Apesar de este ser tradicionalmente um período de menor atividade no nosso setor, neste ano conseguimos lançar 9 empreendimentos, com volume total de R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 37% em relação ao primeiro trimestre de 2023. Além disso, tivemos uma performance forte de vendas tanto de estoques como de lançamentos, com volume total no período de R\$ 1,6 bi, 43% acima do mesmo período de 2023. No trimestre, nosso destaque foi o lançamento do projeto La Isla, com R\$ 500 milhões de VGV e desempenho excelente já nos seus primeiros dias de comercialização. Atualmente, encontra-se aproximadamente 90% vendido.

Nosso resultado financeiro foi também positivo. Atingimos R\$ 1,6 bilhão de receita líquida, crescimento de 23% quando comparado ao primeiro trimestre do ano passado, com margem bruta de 31,4% e lucro líquido de R\$ 267 milhões, 63% acima de 2023. A margem líquida foi de 17,0%, e o ROE nos últimos 12 meses superou os 14%, seguindo a trajetória de melhora nos nossos níveis de rentabilidade.

Por fim, durante este trimestre observamos certa deterioração no cenário macroeconômico, mas estamos preparados para entregar sólidos resultados mesmo neste contexto. Seguiremos nossa filosofia de manter o foco em cada um de nossos projetos e continuaremos buscando incessantemente uma maior geração de valor para nossos acionistas.

Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 1T24 | 2024

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda ("Deloitte") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém dos auditores independentes declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rocio, 109 - 2º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. 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.

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS**2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.****i) Declaração de conformidade**

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (NBC TG21) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com as normas internacionais e a IAS 34 – Interim financial reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, publicados no dia 14 de março de 2024 no jornal Folha de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: publicidadelegal.folha.uol.com.br, www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e ri.cyrela.com.br.

Em 31 de março de 2024 a premissa de estimativa do valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Especificamente sobre o valor justo dos direitos creditórios, são estimados os montantes que seriam pagos por terceiros através das premissas utilizadas quando da transferência dos créditos através das cotas do fundo, ou pelas taxas utilizadas para a transferência de direitos creditórios similares próximos à data-base. Devido à natureza dos direitos creditórios permitir a antecipação do pagamento por parte dos credores, adicionamos a premissa de pré-pagamento à estimativa de valor justo, baseado no comportamento histórico e em dados de mercado.

ii) Base de elaboração

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As informações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras da controladora.

As informações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

As informações financeiras foram elaboradas no pressuposto que as operações irão continuar no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia sobre continuidade das suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

iii) Base de consolidação

As informações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme, nas transações relevantes, em todas as controladas incluídas nas informações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as informações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àsquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas informações financeiras consolidadas.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e/ou ainda não adotadas**2.2.1. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas informações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Caixas e Bancos	1.885	2.841	136.040	186.835
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	80	20.950	20.019	54.957
	1.965	23.791	156.059	241.792

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio em 31 de março de 2024 de 99,53% (em 31 de dezembro de 2023 de 102,40%) dos Certificados de Depósitos Interbancários - CDI.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Aplicações Financeiras (i)	63.609	88.579	108.265	129.946
Fundos de investimento exclusivo (ii)	513.008	256.733	1.411.944	1.341.283
Títulos do Governo – NTN	13.773	18.262	13.773	18.262
Letras Financeiras (iii)	51.027	167.117	51.027	167.117
Fundos de investimento diversos (iv)	175.219	158.740	175.342	158.789
Títulos Securitizáveis (v)	1.378	35.112	528.307	524.917
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	101.658	93.278
Títulos Securitizados (vii)	547.118	453.654	1.595.639	1.617.127
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	128.984	107.445	328.810	304.262
Outros	7.159	5.833	7.159	5.833
	1.501.275	1.291.475	4.321.924	4.360.814
Circulante	969.730	812.924	2.377.409	2.461.965
Não Circulante	531.545	478.551	1.944.515	1.898.849

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 99,82% do CDI em 31 de março de 2024(em 31 de dezembro de 2023 de 102,40%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$ 108.265 mensurado via custo amortizado em 31 de março de 2024, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (ii) A companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos administrados pelos bancos Safra S.A. e Caixa Econômica Federal. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 105,88% do CDI, sendo que o valor total é mensurado via AVJ, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,61% do CDI, sendo R\$ 51.027 mensurado via custo amortizado, em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.
- (iv) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos abertos e multimercado, os fundos são compostos por títulos com renda fixa e variável e foram remunerados à taxa média de 29,07% do CDI.
- (v) São representados por CCI e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 17,44% a.a + Inflação em 31 de março de 2024 e de 18,19% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2023, R\$ 53.780 no curto prazo e R\$ 474.527 no longo prazo.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (vi) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (v) está expressa nessa linha.
- (vii) Saldo de títulos cedidos em operações de CRI da Controladora e sua subsidiária CashMe remunerados a taxa média de 15,93% a.a + inflação em 31 de março de 2024 e de 15,92% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$ 207.638 no curto prazo e R\$ 1.388.001 no longo prazo. O saldo das cotas seniores das respectivas operações está registrado no passivo na conta de "Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI" e discriminado na nota 12.
- (viii) De acordo com o CPC 48/IFRS 9, ativos financeiros com característica híbrida, ou seja, que tenham seu objetivo atingido tanto pelo recebimento de fluxos contratuais quanto pela venda, devem ser mensurados pelo AVJORA. A diferença entre o AVJORA e o custo amortizado dos títulos do item (vii) está expressa nessa linha.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	03/2024	2023
Títulos públicos federais (i)	448.894	290.827
Letras financeiras (ii)	563.389	709.269
Fundo de investimento e cotas (iii)	20.040	24.004
CDB/RDB (iv)	230.697	202.532
Operações compromissadas (Over) (v)	98.961	59.556
Debêntures (vi)	49.963	55.095
	1.411.944	1.341.283

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 109,18% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 115,96% do CDI.
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 109,18% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.
- (vi) Debêntures à taxa média de 113,01% do CDI.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Empreendimentos concluídos	9.986	10.172	941.999	1.146.874
Receita apropriada	-	-	9.462.533	8.662.121
Parcelas recebidas	-	-	(6.200.160)	(5.828.015)
Ajuste a valor presente (AVP)		-	(115.061)	(102.291)
Empreendimentos em construção	-	-	3.147.312	2.731.815
Contas a receber de vendas apropriadas	9.986	10.172	4.089.311	3.878.689
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(60.703)	(55.794)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(420.684)	(373.228)
Prestação de serviços	202	202	27.191	5.045
Total do contas a receber	10.168	10.354	3.635.115	3.454.712
Circulante	9.740	9.925	2.911.257	2.857.730
Não Circulante	428	429	723.858	596.982

(i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.

(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A movimentação da provisão para risco de crédito pode ser assim apresentada:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	03/2024	2023
Saldo Inicial	55.794	52.327
Adições	8.841	35.616
Baixas	(1.327)	(5.404)
Reversões	(2.605)	(26.745)
Saldo Final	60.703	55.794

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	03/2024	2023
Saldo Inicial	373.228	343.423
Adições	128.435	370.185
Reversões	(80.979)	(340.380)
Saldo Final	420.684	373.228

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado ou IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a partir do terceiro trimestre de 2019. Saldo de parcelas de financiamento de clientes na modalidade associativo, dentro do plano Minha Casa Minha Vida, não sofrem correção monetária.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de março de 2024 foi de 6,52% ao ano (5,90% em março de 2023). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de março de 2024 R\$12.770 (R\$10.492 em 31 de março de 2023).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas informações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais, considerando o total de vendas contratadas a apropriar que ainda não estão refletidos nas informações financeiras:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Incorporação e revenda de imóveis:	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Total no ativo circulante	9.558	9.743	3.286.128	3.218.499
Total no ativo não circulante	428	429	803.184	660.189
	9.986	10.172	4.089.312	3.878.688
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(60.703)	(55.794)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(420.684)	(373.228)
Vendas contratadas a apropriar	-	-	7.105.013	6.633.654
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(160.111)	(154.563)
	9.966	10.152	10.552.827	9.928.757
Circulante	9.539	9.723	4.437.695	4.238.975
Não Circulante	427	429	6.115.132	5.689.782

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita. Essa provisão é referente apenas a parcela já reconhecida da carteira de recebíveis.

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês após a data destas informações financeiras.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
12 Meses	9.539	9.725	4.437.695	4.238.975
24 Meses	118	113	2.591.814	2.411.491
36 Meses	100	96	2.454.865	2.325.379
48 Meses	84	81	1.006.954	797.121
Acima de 48 Meses	125	137	61.499	155.791
Total	9.966	10.152	10.552.827	9.928.757

Em 31 de março de 2024, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$153.906 (R\$ 141.355 em 31 de dezembro de 2023).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

		Controladora		Consolidado	
		03/2024	2023	03/2024	2023
Imóveis em construção		-	-	1.849.394	1.834.961
Imóveis concluídos		11.598	11.966	694.610	772.612
Terrenos para futuras incorporações	(a)	42.832	39.495	2.071.612	2.301.868
Adiantamento para aquisição de terrenos		-	-	112.541	92.935
Encargos capitalizados ao estoque	(b)/(b.1)	-	-	114.064	113.981
Provisão para distratos	(c)			272.380	240.148
		54.430	51.461	5.114.601	5.356.505
Circulante		20.904	21.272	3.732.647	3.701.083
Não Circulante		33.526	30.189	1.381.954	1.655.422

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$42.350 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 71.713 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 114.064 em 31 de março de 2024, (encargos de SFH de R\$40.700, encargos de outras dívidas de R\$73.281, perfazendo total de R\$113.981 em 31 de dezembro de 2023).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizaram R\$24.785 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 2.334 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 27.119 em 31 de março de 2024, (encargos de SFH de R\$22.607, encargos de outras dívidas de R\$ 2.068, perfazendo um total de R\$ 24.675em 31 de março de 2023), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).
- (c) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

7. INVESTIMENTOS

As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	Participação Direta (%)		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência	
	03/2024	2023	03/2024	2023	03/2024	03/2023	03/2024	2023	03/2024	03/2023
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	178.548	172.980	3.321	7.836	178.548	172.980	3.321	7.836
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	896.897	1.002.200	7.957	36.688	896.897	1.002.200	7.957	36.688
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,62	77,62	226.544	222.167	(1.048)	(1.351)	175.843	172.446	(813)	(990)
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,62	77,62	201.540	196.993	(992)	(1.357)	156.435	152.906	(770)	(994)
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	50,00	50,00	182.218	191.325	18.320	12.552	91.109	95.663	9.160	6.276
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	21,34	21,92	1.006.097	865.120	141.241	91.849	214.701	189.633	30.141	21.832
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	103.179	94.849	9.536	5.248	103.179	94.849	9.536	5.248
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	144.757	144.573	184	505	144.757	144.573	184	429
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	153.043	153.236	(412)	556	153.043	153.236	(412)	556
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	178.927	178.221	705	(1.981)	178.927	178.221	705	(1.981)
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	185.307	172.048	11.140	19.489	92.653	86.024	5.570	9.745
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	535.760	503.520	10.109	17.674	535.760	503.520	10.109	17.674
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	24,53	24,53	1.321.068	1.272.989	70.004	25.609	498.819	487.027	17.169	6.281
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	167.245	204.213	6.716	(716)	167.245	204.213	6.716	(662)
Pionner-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	102.510	98.980	8.958	5.541	102.510	98.980	8.958	5.541
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	623.298	617.149	41.842	40.765	747.432	745.310	14.443	14.072
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	506.408	471.374	(1.303)	(1.901)	101.282	94.275	(261)	(380)
Outras Spes (iii)			5.604.614	5.229.333	213.753	146.531	4.133.146	3.971.898	177.993	122.806
Sub-total							8.658.202	8.533.312	299.706	249.977
Capitalização de Juros (ii)							14.083	14.640	(116)	(67)
Total							8.672.286	8.547.952	299.590	249.910

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (iii) Investidas cujo saldo individual de investimento representa menos do que 1% do saldo total do investimento da controladora.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	8.216.267	2.245.704
Subscrição / (Redução) de capital	(724.211)	180.549
Valor justo (i)	(1.789)	(1.789)
Dividendos	(235.289)	(247.367)
Equivalência patrimonial	1.293.531	262.059
Capitalização dos Juros	(557)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	8.547.952	2.439.156
Subscrição / (Redução) de capital	119.190	65.201
Valor justo (i)	-	-
Dividendos	(294.330)	(32.710)
Equivalência patrimonial	299.590	100.891
Capitalização dos Juros	(116)	-
Saldo em 31 de Março de 2024	8.672.286	2.572.538

- (i) Em decorrência das ofertas públicas iniciais (IPO) e perda de controle, a Companhia registrou R\$14 milhões de valor justo e R\$ 756 milhões de goodwill. Em 31 de março de 2024 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2023 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2023 R\$176 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. A Companhia movimentou em 31 de março de 2024 R\$ 1,79 milhão do total do valor justo em amortizações e teste de recuperabilidade (Em 31 de dezembro de 2023 R\$1,79 milhões). O teste de recuperabilidade foi efetuado no exercício de 2023 utilizando o valor em uso de cada um dos investimentos (Lavvi e Plano Plano), incluindo goodwill, que são consideradas, de forma separada, 2 unidades geradoras de caixa. As principais premissas utilizadas foram as estimativas de receitas com lançamentos futuros, que se baseiam substancialmente nos montantes históricos apurados pelas Companhias, e as taxas de descontos com base em estimativas usuais de mercado. Oscilações em torno de 5% nessas premissas não alteram de forma relevante as conclusões alcançadas sobre o montante do valor recuperável destas unidades geradoras de caixa. A Companhia estimou os fluxos para os próximos 5 (cinco) anos e o montante que seria obtido ao final deste período, sem projeção de crescimento para os exercícios futuros.

- b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas informações financeiras consolidadas, em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, podem ser assim demonstrados:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Participação (%)		03/2024				2023				03/2023
	03/2024	2023	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	
Alleric Participacoes Ltda	100,00	100,00	27.008	577	26.431	(2.467)	28.415	519	27.896	(2.296)	
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	293.337	119.916	173.421	(147)	273.677	110.527	163.150	159	
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	351.018	172.470	178.548	3.321	348.505	175.526	172.980	7.836	
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	1.927.531	1.030.634	896.897	7.957	2.127.140	1.124.940	1.002.200	36.688	
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	98.044	5.388	92.656	88	103.310	5.301	98.009	1.149	
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,62	77,62	266.384	39.840	226.544	(1.048)	266.221	44.054	222.167	(1.351)	
Cbr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	46.228	16.890	29.338	1.345	40.892	9.637	31.255	(1.433)	
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,62	77,62	245.766	44.226	201.540	(992)	244.007	47.014	196.993	(1.357)	
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	100,00	-	34.656	3.441	31.215	(20)	-	-	-	
Cbr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	64.464	4.909	59.555	(36)	59.414	295	59.118	(320)	
Cbr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	95.793	21.103	74.690	861	107.199	51.537	55.662	101	
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	79.682	51.177	28.505	2.986	72.937	45.660	27.277	4.091	
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	92.633	26.567	66.067	2.504	110.611	60.472	50.139	11.832	
Cbr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	110.524	53.436	57.088	6.240	95.009	42.025	52.984	7.870	
Cbr 085 Empreendimentos Imobiliários Ltda		85,00	63.050	32.006	31.044	1.357	57.077	27.390	29.687	2.876	
Cbr 092 Empreendimentos Imobiliários		100,00	83.670	35.824	47.846	4.579	74.043	23.765	50.278	(2.248)	
Cbr 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	54.976	22.554	32.423	1.059	55.583	23.860	31.724	863	
Cbr 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	76.281	49.130	27.150	190	68.497	49.313	19.184	(0)	
Cbr 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,00	127.917	65.756	62.162	4.627	126.209	68.674	57.535	(8)	
Cbr 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	60.963	24.076	36.887	12.217	48.050	24.903	23.148	(1)	
Cbr 148 Emp. Imob. Ltda		60,00	119.125	32.789	86.336	5.864	122.409	37.371	85.038	(0)	
Cbr 155 Emp Imob	(i)	90,00	100,00	121.379	76.385	44.995	30.959	2.599	169	2.430	
Cbr Magik Lz 17 Empreendimentos Imobiliários		75,00	54.556	14.374	40.182	2.051	64.904	15.483	49.421	(193)	
Cbr103 Empreendimentos Imobiliários Ltda		55,00	67.168	10.194	56.974	(1.567)	68.710	10.168	58.541	(54)	
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A		64,18	209.107	26.889	182.218	18.320	192.975	281	192.694	12.552	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	21,34	21,92	1.876.337	870.240	1.006.097	141.241	1.727.372	862.252	865.120	
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A		75,00	53.750	7.681	46.069	1.386	52.354	7.671	44.683	8.905	
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	122.595	16.841	105.754	(404)	123.011	16.909	106.102	(352)	
Cyrela Alpina Empreendimentos Imobi		40,00	111.787	34.415	77.372	(1.168)	80.589	19.203	61.385	(1)	
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	152.110	65.562	86.548	11.566	136.781	52.200	84.581	3.339	
Cyrela Bemevi Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	141.432	63.911	77.520	9.307	135.907	67.693	68.214	(61)	
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	164.457	116.018	48.439	6.365	151.595	109.518	42.078	10.537	
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	54.942	182	54.759	(30)	54.935	193	54.742	(520)	
Cyrela Cravina Empreendimentos Imob		100,00	84.892	439	84.454	0	84.451	414	84.037	(0)	
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	113.962	10.784	103.179	9.536	104.979	10.130	94.849	5.248	
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	34.083	721	33.363	988	34.116	1.633	32.484	35	
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	77.262	28.977	48.284	8.375	74.619	29.701	44.918	2.814	
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	28.080	516	27.564	(125)	27.823	514	27.309	(140)	
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	97.854	59.071	38.783	4.572	127.802	58.194	69.608	(7)	
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	214.790	70.034	144.757	184	207.327	62.754	144.573	505	
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	156.697	3.654	153.043	(412)	168.321	15.085	153.236	556	
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	56.291	2.145	54.146	1.297	56.297	1.449	54.848	(528)	
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	52.858	23.791	29.067	(409)	52.180	25.762	26.418	(337)	
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	97.865	45.685	52.180	7.835	105.388	57.774	47.614	194	
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	66.934	38.990	27.944	3.790	60.770	35.837	24.933	3.502	
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	196.600	17.673	178.927	705	221.335	43.114	178.221	(1.981)	
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	108.933	25.625	83.308	(17.372)	107.523	22.907	84.616	(10.910)	
Cyrela Rjz Jcgotijo Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	38.791	1.449	37.342	516	98.622	62.059	36.563	(186)	
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda		78,00	136.222	95.108	41.114	8.805	128.941	83.959	44.982	10.829	
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda		90,00	152.892	91.060	61.833	4.226	143.164	86.193	56.972	3.984	
Ebm Incorporacoes S.A.		50,00	276.468	91.161	185.307	11.140	246.805	74.757	172.048	19.489	
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	79.069	39.412	39.657	6.324	70.187	35.008	35.179	2.126	
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	561.121	25.361	535.760	10.109	602.664	99.144	503.520	17.674	
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	65.076	3.273	61.804	371	69.869	3.937	65.932	
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	125.480	907	124.573	(462)	59.807	390	59.416	0	
Lavvi Copenhagen Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	142.510	35.563	106.947	9.336	135.282	33.471	101.811	6.198	
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	287.290	77.347	209.943	16.715	267.775	74.547	193.228	(7.007)	
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	1.599.944	278.877	1.321.068	70.004	1.335.984	62.995	1.272.989	25.609	
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	114.481	903	113.578	(487)	109.507	85	109.422	(21)	
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		57,01	180.324	3.592	176.733	(3.135)	177.847	2.851	174.996	1	
Lavvi Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda		28,36	195.854	99.451	96.403	19.002	143.013	74.523	68.490	(470)	
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	99.867	57.485	42.382	289	97.385	58.972	38.414	4.799	
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	116.327	84.427	31.900	3.992	110.341	82.433	27.908	(14)	
Living Cacao Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	88.831	57.506	31.325	2.252	87.809	59.703	28.105	3.238	
Living Emp. Imob. Ltda		100,00	47.082	9.173	37.910	1.396	45.632	8.829	36.803	274	
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	72.353	7.150	65.203	2.398	76.195	10.436	65.759	861	
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	193.090	25.845	167.245	6.716	226.264	22.052	204.213	(716)	
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob		25,27	128.713	18.574	110.139	(562)	99.551	16.736	82.815	(5)	
Maba Emp.Imob. Ltda		60,00	147.907	81.403	66.504	10.546	131.133	75.175	55.957	11.841	
Madrinha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	91.517	55.318	36.199	1.607	83.100	48.508	34.592	1.575	
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	177.777	47.092	130.685	10.077	164.281	43.673	120.608	6.081	
Novvo Empreendimentos Imobiliários S.A		28,36	157.503	162	157.340	607	134.693	104.185	30.508	74	
Olamp Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	47.250	10.301	36.949	5.985	32.622	1.988	30.634	529	
Piomer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	121.114	18.604	102.510	8.958	113.930	14.950	98.980	5.541	
Plano & Plano Construções E Participações Ltda		82,48	123.871	48.040	75.830	(681)	122.832	46.322	76.511	(4.168)	
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A		34,52	1.121.792	498.494	623.298	41.842	1.030.926	413.778	617.149	40.765	
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Ltda		82,49	52.757	7.217	45.540	12	45.989	461	45.528	1.332	
Potim Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	54.410	6.529	47.881	2.168	48.326	7.375	40.952	1.555	
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	82.453	21.999	60.454	1.591	185.696	103.608	82.088	3.711	
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imob. Ltda		57,76	428.890	304.551	124.339	23.487	421.271	288.420	132.852	25.582	
Scp Green		90,74	127.691	1.982	125.709	1.911	124.561	763	123.798	2.813	
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda		100,00	137.009	87.568	49.441	(3.026)	149.809	96.918	52.891	(5.073)	
Sig 10 Empreendimentos		50,00	60.199	243	59.956	(128)	60.335	250	60.085	424	
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	297.156	125.117	172.038	2.734	264.147	134.673	129.475	(12.532)	
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	766.038	259.630	506.408	(1.303)	755.743	284.369	471.374	(1.901)	
Snowbird Parallel Fundo De Investimento Imobiliários		10,00									

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa
- (iii) Investidas cujo saldo individual de investimento representa menos do que 1% do saldo total do investimento consolidado.

c) Investimentos no exterior:

As informações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de março de 2024 R\$0,0058 (Em 31 de dezembro de 2023: R\$0,0060). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$201 em 31 de março de 2024 (Em 31de dezembro de 2023 foi representado por R\$ 1.600).

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	03/2024	2023	03/2024	2023	03/2024	2023	03/2024	2023	03/2024	2023
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	173.421	163.150	(147)	159	86.710	81.575	(73)	80
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	92.656	98.009	88	1.149	30.113	31.853	29	373
Cury Construtora E Incorporadora S/A (i)	21,34	21,92	1.006.097	865.120	141.241	91.849	214.701	189.633	30.141	21.832
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	185.307	172.048	11.140	19.489	92.653	86.024	5.570	9.745
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	61.804	65.932	371	2.995	30.902	32.966	186	1.498
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.321.068	1.272.989	70.004	25.609	578.255	564.621	19.851	7.262
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	40,00	-	176.733	174.996	(3.135)	1	70.693	-	(1.254)	-
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	63,18	63,18	110.139	82.815	(562)	(5)	69.587	52.323	(355)	(1)
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	130.685	120.608	10.077	6.081	43.126	39.801	3.325	2.007
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	623.298	617.149	41.842	40.765	747.432	745.310	14.443	14.072
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	59.956	60.085	(128)	424	29.978	30.042	(64)	212
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	172.038	129.475	2.734	(12.532)	86.019	64.737	1.367	(6.266)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	506.408	471.374	(1.303)	(1.901)	101.282	94.275	(261)	(380)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	93.289	88.472	4.818	5.993	45.730	43.369	2.430	2.938
Outras Spes (ii)			5.745.380	5.187.804	425.910	262.786	345.356	382.627	25.556	(6.233)
							2.572.538	2.439.156	100.891	47.138

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
- (ii) Investidas cujo saldo individual de investimento representa menos do que 1% do saldo total do investimento consolidado.

e) Investimento registrado ao valor justo

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de março de 2024 totalizou R\$15.922 (R\$8.687 em 31 de dezembro de 2023), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$8,78. A movimentação líquida de resultado, já desconsiderada distribuição de dividendos ocorrida no exercício, foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$1.777. O investimento da Tecnisa S/A em 31 de março de 2024 totalizou R\$2.052 (R\$3.048 em 31 de dezembro de 2023), considerando 702.820 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$2,92 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de março 2024. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$56.

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora									
		Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.03.2024	Custo	Depreciação
Taxa Depreciação											
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	806	23	(87)	742	8	(22)	-	728	2.260	(1.532)
Móveis e utensílios	10% a.a.	223	361	(35)	549	-	(15)	-	534	6.511	(5.977)
Computadores	20% a.a.	3.071	939	(1.061)	2.949	-	(287)	-	2.662	17.192	(14.530)
Instalações	10% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	374	(374)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	34	6.167	(753)	5.448	97	(313)	-	5.232	35.624	(30.392)
Direito de Uso	(iii)	23.455	9.203	(6.555)	26.103	-	-	(16.430)	9.673	18.375	(8.702)
Total		27.589	16.693	(8.491)	35.791	105	(637)	(16.430)	18.829	80.336	(61.507)

		Consolidado										
		Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Depreciações	Baixas	Saldo em 31.03.2024	Custo	Depreciação
Taxa Depreciação												
Máquinas e equipamentos	10% a.a.	1.173	92	(125)	(19)	1.121	25	(33)	-	1.113	5.024	(3.911)
Móveis e utensílios	10% a.a.	1.937	710	(235)	(283)	2.129	159	(87)	-	2.201	13.675	(11.474)
Computadores	20% a.a.	6.694	3.007	(3.347)	(234)	6.120	5	(577)	-	5.548	31.609	(26.061)
Instalações	10% a.a.	5	-	-	2	7	-	-	-	7	1.070	(1.063)
Veículos	20% a.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	(38)
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	(i)	4.798	6.364	(2.100)	(134)	8.928	97	(635)	-	8.390	55.344	(46.954)
Direito de Uso	(iii)	34.407	20.425	(10.871)	(4.175)	39.786	-	(103)	(26.590)	13.093	23.739	(10.646)
Estande de Vendas	(ii)	80.344	94.080	(43.444)	(42.632)	88.348	22.748	(18.104)	(10.115)	82.877	245.346	(162.469)
Total		129.358	124.678	(60.122)	(47.475)	146.439	23.034	(19.539)	(36.705)	113.229	375.845	(262.616)

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo de até 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”. Quando o estande de vendas é construído no terreno, a desmobilização ocorre em prazo menor para dar início às obras do empreendimento.
- (iii) Adição referente á adoção do IFRS 16 – Arrendamentos, na qual a Companhia é locatária de alguns ativos. A depreciação ocorre conforme prazo dos contratos de locação.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora											
		Saldo em 31.12.2022	Adições	Amortizações	Baixas	Transferência	Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Saldo em 31.03.2024	
Taxa Amortização											Custo Depreciação
Marcas, patentes e Direitos		11.966	-	-	(11.966)	-	-	-	-	-	- -
Gastos com implantações 14%a.a.		82	1.370	(113)	-	-	1.339	98	(38)	1.399	74.332 (72.933)
Direito de uso de software 20%a.a.		428	3.838	(831)	-	-	3.435	339	(237)	3.537	30.454 (26.917)
Sub-total		12.476	5.209	(944)	(11.966)	-	4.775	438	(275)	4.938	104.788 (99.850)
Mais Valia		96.003	-	(5.799)	-	(22.922)	67.282	14.657	(538)	81.401	260.215 (178.814)
Total		108.479	5.209	(6.743)	(11.966)	(22.922)	72.057	15.095	(813)	86.339	365.003 (278.664)

Consolidado											
		Saldo em 31.12.2022	Adições	Amortizações	Baixas	Saldo em 31.12.2023	Adições	Amortizações	Saldo em 31.03.2024		
Taxa Amortização											Custo Depreciação
Marcas, patentes e Direitos		11.966	-	-	(11.966)	-	-	-	-	-	- -
Gastos com implantações 14%a.a.		85	7.120	(5.863)	(5.749)	1.339	98	(37)	1.400		91.262 (89.862)
Direito de uso de software 20%a.a.		861	5.018	(1.103)	(377)	4.538	772	(312)	4.998		45.012 (40.014)
Sub-total		12.910	12.137	(6.965)	(18.092)	5.875	870	(349)	6.396		136.272 (129.876)
Mais Valia		202.080	3.635	(23.861)	-	181.854	14.657	(3.750)	192.761		371.208 (178.447)
Total		214.990	15.772	(30.826)	(18.092)	187.729	15.527	(4.099)	199.157		507.480 (308.323)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas informações financeiras consolidadas, e na controladora ficam no grupo de intangível.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica ao final de cada exercício da vida útil dos intangíveis da Companhia.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação analítica dos saldos de mais-valia de ativos com vida útil definida está demonstrada a seguir:

	Controladora			03/2024
	2023	Adição	Amortização	
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	51
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Maba Empreendimentos Imob Ltda	2.438	-	(538)	1.900
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	14.657	-	14.657
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	50.113
Total	67.282	14.657	(538)	81.401

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado			03/2024
	2023	Adição	Amortização	
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	1.606
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	51	-	-	51
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	2.432
Gruvi Tecnologias S.A.	1.615	-	-	1.615
Charlie Tecnologia E Acomodaco	2.595	-	-	2.595
Prs Xxi Incorporadora Ltda	2.438	-	(538)	1.900
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	953
João Wallig Emp Imob	2.876	-	(361)	2.515
Eemovel Servicos De Informação	6.604	-	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda(ii)	25.492	-	-	25.492
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda (iii)	73.371	-	(2.850)	70.521
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	50.113
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	594	-	-	594
Spe Botinha II Empreendimentos Imobiliarios	471	-	-	471
Cbr 036 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	14.657		14.657
Total	181.853	14.657	(3.749)	192.761

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Empréstimos - principal	150.000	150.000	227.223	232.614
Empréstimos - juros a pagar	9.967	4.975	11.646	6.771
Empréstimos - custos de transação	-	-	-	-
Financiamentos - principal	95.992	75.693	1.639.971	1.748.685
Financiamentos - juros a pagar	552	442	6.382	6.828
Total	256.511	231.110	1.885.222	1.994.898
Circulante	160.519	155.417	397.708	476.949
Não Circulante	95.992	75.693	1.487.514	1.517.949

Em 31 de Março de 2024, os financiamentos de R\$ 1.639.971 (R\$ 1.748.685 em 31 de dezembro de 2023) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 7,99% a.a. (acrescido de TR) e Poupança + 5,00% a.a. (acrescido de TR). Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Emissão	03/2024	2023	Taxa
dez-13	77.223	82.614	TJLP + 3,78%
jul-20	100.000	100.000	CDI + 1,75%
mar-21	50.000	50.000	CDI + 1,75%
Total	227.223	232.614	

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no exercício findo em 31 de março de 2024, R\$27.202 (R\$37.259 em 31 de dezembro de 2023)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
12 meses	160.519	155.417	397.708	476.949
24 meses	36.920	11.645	743.910	737.167
36 meses	59.072	64.048	527.969	574.013
48 meses	-	-	136.716	132.933
60 meses	-	-	78.919	73.836
> 60 meses	-	-	-	-
Total	256.511	231.110	1.885.222	1.994.898

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Saldo Inicial	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136
Adições	20.167	44.648	282.845	1.415.239
Pagamento do principal	-	(267.094)	(403.553)	(1.141.257)
Pagamento de juros	(1.702)	(37.381)	(39.155)	(167.821)
Juros e encargos	6.936	39.727	46.261	191.885
Alteração de critério (i)/(ii)	-	-	3.926	(138.284)
Saldo Final	256.511	231.110	1.885.222	1.994.898

(i) Referente a alteração de controle em investidas.
(ii) Em 31 de março de 2023, houve a desconsolidação de subsidiária em decorrência de perda de controle da SKR

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado das dívidas.

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	Índice requerido contratualmente
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de informações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) O resumo das características e dos saldos das debêntures é como segue:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	CYREA4		CashMe	
Série Emitida	Primeira		Primeira e Segunda	
Tipo de Emissão	Simples		Simples	
Natureza Emissão	Pública		Pública	
Data da Emissão	17/05/21		28/09/22	
Data de Vencimento	17/05/26		28/09/27	
Espécie da Debêntures	Quirografária		Quirografária	
Condição de Remuneração	CDI + 1,69%		CDI + 1,25% / CDI + 1,75%	
Valor Nominal (unitário)	1.000		1.000	
Titulos Emitidos (unidade)	750.000		300.000	
Títulos em Circulação (unidade)	750.000		300.000	
Títulos Resgatados (unidade)	0		0	
Forma de Pagamento do Juros	Semestral		Bullet / Semestral	
Parcelas de Amortização	2		1 / 3	

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Debêntures a Pagar	750.000	750.000	950.000	950.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	34.453	11.295	34.452	17.840
Gastos	(1.087)	(1.215)	(1.828)	(2.009)
Total	783.366	760.080	982.624	965.831
Circulante	33.922	10.764	33.922	16.515
Não Circulante	749.444	749.316	948.702	949.316

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As debêntures podem ser resgatadas antecipadamente a exclusivo critério da Companhia. A Companhia também pode adquirir debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os saldos têm a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Saldo Inicial	760.080	761.746	965.831	1.070.246
Adições	-	-	-	-
Pagamento do principal	-	-	-	(100.000)
Pagamento de juros	-	(110.413)	(12.970)	(153.871)
Juros e encargos	23.286	108.747	29.763	149.456
Saldo Final	783.366	760.080	982.624	965.831

As movimentações do saldo da rubrica “Debêntures” são demonstradas a seguir:

Prazo	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
12 meses	33.922	10.764	33.922	16.515
24 meses	374.469	374.472	441.129	441.131
36 meses	374.975	374.844	441.645	441.514
48 meses	-	-	65.928	66.671
Total	783.366	760.080	982.624	965.831

b) Cláusulas contratuais

Em 17 de maio de 2021, a Companhia concluiu a 14ª emissão de debêntures simples CYREA4, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, no valor total de R\$ 750.000. As debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de maio de 2026, sendo sua amortização em 2 (duas) parcelas anuais e consecutivas, a partir do 4º (quarto) ano (inclusive) contado da data de emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de maio de 2025, e a outra parcela na data de vencimento das debêntures.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

As debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cento por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma de percentual ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de spread (sobretaxa) correspondente a 1,69% (um inteiro e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pago semestralmente, nos meses de novembro e maio de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de novembro de 2021 e o último pagamento na data de vencimento.

Cláusulas contratuais restritivas

O instrumento particular de escritura de emissão de debêntures possui cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado da dívida.

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Divida liquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dividas SFH)/Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / divida liquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menos que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de informações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas nos exercícios findo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Classificação de risco: em 22 de novembro de 2023, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 1ª Série da 14ª Emissão de Debentures da Companhia o rating brAAA (escala nacional), perspectiva Estável, através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O rating encontra-se disponível em: <https://webapp.oliveiratrust.com.br/home>.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 140ª e 141ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 80 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 86.465 unidades de CRIs Seniores (140ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 37.056 Unidades de CRIs Subordinados (141ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	140ª série da 4ª emissão	141ª série da 4ª emissão
Data de emissão	30/09/2020	30/09/2020
Valor nominal unitário na emissão	1.000,01	1.000,01
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 7,5%
Retrocessão	Não há.	
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 140 e 141. Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 167ª e 168ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 188 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 142.875 unidades de CRIs Seniores (167ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 47.625 unidades de CRIs Subordinados (168ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 47.625 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	167ª série da 4ª emissão	168ª série da 4ª emissão
Data de emissão	15/12/2020	15/12/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	IPCA + 5%	IPCA + 8%
Retrocessão	Não há.	
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 167 e 168 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 167), Série Subordinada (nº 168), Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.	

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, das séries 180ª, 181ª e 182ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 241 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 105.313 unidades de CRIs Seniores (180ª e 181ª séries), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 35.104 unidades de CRIs Subordinados (182ª séries), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 35.104 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	180ª série da 4ª emissão	181ª série da 4ª emissão	182ª série da 4ª emissão
Data de emissão	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Data de amortização		Mensal	
Remuneração	CDI + 3%	IPCA + 5,5%	IPCA + 8,5%
Retrocessão		Não há.	
Cláusulas contratuais restritivas	4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 180, 181 e 182 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 180 e 181), Série Subordinada (nº 182). Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583. O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		

b) Opea Securitizadora S.A. (antiga RB Capital Companhia de Securitização S/A) - (“Opea”)

Em 05 de abril de 2019 a Opea emitiu a 211ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 15 de julho de 2019 a Opea emitiu a 212ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 601.809 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$601.809.

Em 23 de julho de 2020 a Opea emitiu a 283ª e 285ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 100.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$100.000.

Em 02 de junho de 2021 a Opea emitiu a 362ª e 363ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 476 (esforços restritos) de 40.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 40.000.

Em 24 de abril de 2022 a Opea emitiu a 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública via Instrução CVM nº 400 de 480.000 CRIs nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 480.000.

Os CRIs da 211ª, 212ª, 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia. Todos os créditos imobiliários são representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que foram adquiridas pela Opea em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários Opea”) por meio de um instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários. A Opea instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Opea, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Simplific Pavarini DTVM Ltda. como agente fiduciário da 211ª e 212ª séries da 1ª Emissão da RB Capital e a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea. Os Créditos Imobiliários Opea e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado, respectivamente.

As principais características das 211ª, 212ª, 283ª, 285ª, 362ª, 363ª, 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão da Opea são:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	211ª série da 1ª emissão	212ª série da 1ª emissão (i)	283ª e 285ª Séries da 1ª emissão	362ª e 363ª Séries da 1ª emissão	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão (ii) (iii)
Data de emissão	05/04/2019	15/07/2019	23/07/2020	02/06/2021	24/04/2022
Data de amortização	Juros trimestrais e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024.	Juros semestrais e valor principal em 15 de janeiro de 2023, 15 de julho de 2023, 15 de janeiro de 2024 e 15 de julho de 2024.	Juros e amortização mensais e 07,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025.	Juros e amortização mensais entre 10 de setembro de 2021 e 10 de junho de 2024.	Juros semestrais e valor principal entre (i) 15 de junho de 2022 para a 489ª e 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2028 e 15 de junho de 2029 para a 491ª Série.
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Quantidade de certificados emitidos	100.000,00	601.809,00	100.000,00	40.000,00	489ª: 121.300, 490ª: 259.200, 491ª: 99.500
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.	As Debêntures lastro terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobre taxa de 3,91% ao ano, base 252 DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DI decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.	As Debêntures lastro não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente. A remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta.	Não haverá atualização monetária sobre as Debêntures lastro da 489ª Série, e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 100% da variação acumulada da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP, acrescida exponencialmente de sobre taxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. As Debêntures lastro da 490ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento das Debêntures, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a remuneração que os Titulares de CRI farão jus corresponde a uma sobre taxa de (i) 5,9068% ao ano para a 490ª Série e (ii) 6,1280% ao ano para a 491ª Série, base 252 DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DI decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado.
Retrocessão	Não houve.	Não houve.	Não houve.	Não houve.	Não houve.
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emissora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Emissora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

- (i) Classificação de risco: em 23 de fevereiro de 2022, a agência de rating S&P Global Ratings manteve à 212ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <http://opeacapital.com/emissoes/0:10240/19G0000001>.
- (ii) Classificação de risco: (i) em 7 de junho de 2022, a agência de rating S&P Global Ratings atribuiu à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating brAAA (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289009>, <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289010> e <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289011>;
- (iii) Em 17 de junho de 2022, a agência de rating Moody’s Local atribuiu à 489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª Emissão de CRIs da Opea o rating AA+-br (escala nacional), através de relatório contemplando a avaliação de risco da emissão. A Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização periodicamente. O relatório encontra-se disponível em: <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289009>, <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289010> e <https://opeacapital.com/emissoes/22D1289011>.

c) Companhia Província de Securitização S/A (“Província”)

Em 01 de setembro de 2021 a Província emitiu a 45ª e a 46ª Séries da 3ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 3ª emissão da Província, das séries 45ª e 46ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 268 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 101.937 unidades de CRIs Seniores (45ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 25.484 unidades de CRIs Subordinados (46ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 25.484 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Em 03 de março de 2023 a Província emitiu a 1ª, 2ª e a 3ª Séries da 30ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 30ª emissão da Província, das séries 1ª, 2ª e a 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Província, representadas por 474 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Província e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 340.095 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 253.347; 23.844 unidades de CRIs Subordinados Mezanino (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 23.844, adquiridos integralmente pela Companhia e 20.865 unidades de CRIs Subordinados Junior (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 20.865, adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 30ª Séries da 1ª, 2ª e 3ª emissão e das 45ª e 46ª Séries da 3ª Emissão da Província são:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	45ª série da 3ª emissão	46ª série da 3ª emissão	1ª, 2ª e 3ª séries da 30ª emissão
Data de emissão	01/09/2021	01/09/2021	03/03/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	IPCA + 5,50%	IPCA + 7,00%	IPCA + 8,0% / IPCA + 8,5% / IPCA + 9,0%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há
Cláusulas contratuais restritivas	3ª Emissão de CRI da Cia Provincia de Securitização, Séries 45 e 46 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 45), Série Subordinada (nº 46) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583 O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.		30ª Emissão de CRI da Cia Provincia de Securitização, Séries 1, 2 e 3 A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 1), Série Subordinada Mezanino (nº 2), Série Subordinada Junior (nº 3) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) O Processo de emissão se deu por Emissão Pública Sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, em observância a iCVM 60. Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

d) True Securitizadora S.A (“True”)

Em 30 de agosto de 2022 a True emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 24ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, representadas por 988 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 88.612 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 142.715 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 113.788 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 38.596 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 38.596 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão da True são:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	1ª série da 24ª emissão	2ª série da 24ª emissão	3ª série da 24ª emissão	4ª série da 24ª emissão
Data de emissão	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022	30/08/2022
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,375%	IPCA+7,1439%	IPCA+7,8049%	IPCA + 8,15%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

24ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª
A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (iCVM): Instrução CVM 414; Instrução CVM 476; Instrução CVM 539; Instrução CVM 583

O Processo de emissão se deu por Emissão Pública mediante esforços restritos de distribuição, em observância a iCVM 476.

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

Em 3 de abril de 2023 a True emitiu a 1ª, 2ª e 3ª Séries da 155ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 155ª emissão da True, das séries 1ª, 2ª e 3ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela True, em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública com esforços restritos de 40.721 unidades de CRIs Seniores CDI (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 132.343 unidades de CRIs Seniores IPCA (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 30.540 unidades de CRIs Subordinados (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 30.540 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

As principais características das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 155ª Emissão da True são:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	1ª série da 155ª emissão	2ª série da 155ª emissão	3ª série da 155ª emissão
Data de emissão	03/04/2023	03/04/2023	03/04/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+1,95%	IPCA+7,8529%	IPCA + 8,90%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas	155ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A., Séries 1ª, 2ª e 3ª A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniore (nº 1 e nº 2) e Série Subordinada (nº 3) Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão. A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; a Série Subordinada ainda contará com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Sênior/ VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”) O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 (“Resolução CVM 160”). Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.
-----------------------------------	--

e) Vert Companhia Securitizadora (“Vert”)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 14 de junho de 2023 a Vert emitiu a 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 113ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Os CRIs da 113ª emissão da Vert, das séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Vert, representadas por 392 Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 ("Créditos Imobiliários"). A Vert instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da True e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 40.000 unidades de CRIs Seniores (1ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 44.814 unidades de CRIs Seniores (2ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; 5.301 unidades de CRIs Mezaninos (3ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1 e 15.903 unidades de CRIs Subordinados (4ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 15.903 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Características	1ª série da 113ª emissão	2ª série da 113ª emissão	3ª série da 113ª emissão	4ª série da 113ª emissão
Data de emissão	14/06/2023	14/06/2023	14/06/2023	14/06/2023
Data de amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00	1,00	1,00
Remuneração	CDI+3,00%	CDI+3,00%	CDI+4,00%	CDI+5,00%
Retrocessão	Não Há	Não Há	Não Há	Não Há

Cláusulas contratuais restritivas

113ª Emissão de CRI da Vert Companhia Securitizadora, Séries 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Séries Sêniores (nº 1 e nº 2), Série Mezanino (nº 3) e Série Subordinada (nº 4)

Todos os pagamentos de remuneração aos titulares dos CRI somente serão pagos após os pagamentos dos devidos custos do patrimônio separado da emissão.

A Série Subordinada somente será paga após os pagamentos das séries com grau de senioridade mais elevadas; as Séries Mezanino e Subordinada ainda contarão com distribuição de prêmio por performance de forma não sequencial/mensal. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento dos CRIs não Seniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: (Saldo CRI Seniores / VPL CRITotal) ≤ Índice de Senioridade.

A Presente emissão observa Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), conforme em vigor, e da Resolução nº 60, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")

O processo de emissão se deu por distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da n.º Resolução CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Esta emissão é Aderente as seguintes leis: Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404; Lei nº 8.981; Lei nº 9.307; Lei nº 9.514; Lei nº 10.931; Lei nº 12.846 e desde que aplicável, a U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

f) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

O saldo consolidado no passivo, apresentado nas informações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Controladora					
	03/2024			2023		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	33.333	822	34.155	33.333	888	34.221
(-) despesas com emissão de CRI	(85)	-	(85)	(150)	-	(150)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	150.452	3.303	153.755	300.904	17.014	317.918
(-) despesas com emissão de CRI	(923)	-	(923)	(1.442)	-	(1.442)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	91.076	22.889	113.965	91.843	21.646	113.489
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	3.956	16	3.972	7.847	32	7.879
(-) despesas com emissão de CRI	(14)	-	(14)	(32)	-	(32)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	40.266	520.266	480.000	24.081	504.081
(-) despesas com emissão de CRI	(10.261)	-	(10.261)	(10.757)	-	(10.757)
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	329.118	986	330.104	353.930	1.050	354.980
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	97.679	270	97.949	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	1.174.331	68.552	1.242.883	1.255.476	64.711	1.320.187
Circulante	296.276	68.552	364.828	511.849	64.711	576.560
Não circulante	878.055	-	878.055	743.627	-	743.627

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Emissão	Consolidado					
	03/2024			2023		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	33.334	822	34.156	33.334	888	34.222
(-) despesas com emissão de CRI	(85)	-	(85)	(150)	-	(150)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	150.452	3.303	153.755	300.905	17.013	317.918
(-) despesas com emissão de CRI	(923)	-	(923)	(1.442)	-	(1.442)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	91.076	22.890	113.966	91.843	21.646	113.489
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	-	-	-	1.443	5	1.448
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	8.245	26	8.271	18.119	61	18.180
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	3.956	16	3.972	7.847	32	7.879
(-) despesas com emissão de CRI	(14)	-	(14)	(32)	-	(32)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21I0016224	42.754	68	42.822	48.586	77	48.663
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	40.266	520.266	480.000	24.081	504.081
(-) despesas com emissão de CRI	(10.261)	-	(10.261)	(10.757)	-	(10.757)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	227.954	673	228.627	242.758	732	243.490
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	184.994	510	185.504	206.595	570	207.165
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	115.737	313	116.050	141.217	419	141.636
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	74.579	363	74.942	80.787	407	81.194
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	128.430	308	128.738	134.523	322	134.845
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	329.118	985	330.103	353.930	1.050	354.980
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 40ª emissão Província Sec 24A1781654 e 24A1785576	97.679	270	97.949	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
146ª série da 4ª emissão Gaia Sec Código 20J0647410	119	1	120	-	-	-
(-) despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	1.957.143	70.814	2.027.957	2.129.506	67.303	2.196.809
Circulante	438.900	70.814	509.714	844.703	67.303	912.006
Não circulante	1.518.243	-	1.518.243	1.284.803	-	1.284.803

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
12 meses	364.828	576.560	509.714	912.006
24 meses	194.330	197.362	336.637	279.895
36 meses	43.559	62.270	180.040	159.419
48 meses	392.805	378.490	491.177	487.450
60 meses	62.065	47.746	143.099	206.635
> 60 meses	185.296	57.759	367.290	151.404
Total	1.242.883	1.320.187	2.027.957	2.196.809

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Saldo Inicial	1.320.187	1.385.668	2.196.810	1.949.485
Adições	96.101	353.929	96.102	1.024.350
Pagamento do principal	(185.250)	(429.394)	(286.614)	(787.566)
Pagamento de juros	(26.494)	(126.776)	(43.787)	(126.777)
Juros e encargos	38.339	136.760	65.446	137.317
Saldo Final	1.242.883	1.320.187	2.027.957	2.196.809

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de CRIs citados acima possuem cláusulas restritivas financeiras e não financeiras, que se descumpridas implicam no vencimento antecipado das dívidas.

As cláusulas restritivas financeiras determinam níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Divida liquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dividas SFH)/Patrimônio Liquido	Igual ou inferior a 0,8
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / divida liquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menos que 0

Além das principais cláusulas restritivas mencionadas acima, alguns contratos possuem determinadas obrigações de entrega de informações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

- a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

Os saldos nas informações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	03/2024	2023	03/2024	2023	03/2024	2023	03/2024	2023
Alleric Participacoes Ltda	61	486	-	-	12.510	12.175	65	86
Cashme Soluções Financeiras S.A	7.431	5.042	-	-	20.792	21.250	12	0
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.002	10.884	-	-	-	-	-	-
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda	55	6.376	-	-	-	18	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.106	26.917	-	-	-	40	-	-
Cbr 068 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.050	599	-	-	9	25	-	-
Cbr 076 Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.994	25.101	-	-	-	-	-	0
Cbr 079 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.251	775	-	-	-	-	-	-
Cbr 095 Empreendimentos Imobiliário	5.310	3.085	-	-	5.310	3.085	-	-
Cbr 096 Empreendimentos Imobiliário	253	247	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 098 Empreendimentos Imobiliários	4.023	60	-	-	3	20	-	-
Cbr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.518	43	-	-	0	0	2.500	-
Cbr105 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.394	1.538	-	-	-	-	-	-
Cbr120 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.515	30	-	-	-	-	1.500	-
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	13.579	281	38	38	-	-	13.300	-
Cbr142 Emp.Imob Ltda	11.047	11.330	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	26.081	25.984	-	-	26.081	25.984	-	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	61	61	-	-	2.153	2.082	7.516	7.484
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	48.201	61.259	-	-	1	1	-	-
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.321	10.890	-	-	10	17	-	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	273	9.862	2	2	10	69	18	18
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	10	15	4.044	4.044	-	-	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	646	845	29	128	6.476	89.012	0	99
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.631	4.888	1.148	1.148	10	16	-	-
Farroupilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	19	9.515	683	683	-	17	3	-
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	4	6	29.462	29.462	-	-	-	-
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	591	70.017	-	-	27.269	44.329	121	121
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda	5.602	5.660	-	-	-	-	2.400	2.400
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.173	198	1	1	-	17	-	-
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.531	11.531	55	55	-	16	-	-
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.422	10.365	823	823	21	42	-	-
Living Emp. Imob. Ltda	0	0	-	-	7.658	2.861	760	760
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.802	227	1	1	2	16	-	-
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	33	6.191	-	-	1	32	0	-
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.164	3.506	-	-	-	16	-	-
Magik Lz Empreend Imob Ltda	8.171	7.902	-	-	8.171	7.902	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	21.862	21.862	-	-	21.862	21.862	-	-
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	4.639	4.637
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	7.105	-	-	-	7.105	-	-
Pre 55 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	3.700	-	-	-	3.700	-	-
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	3.920	-	-	-	3.920	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	-	17.120	-	-	-	17.120	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	29	10.929	3	3	21	21	-	-
Sabia Salvador Alende Empreendimento	-	-	-	3.652	-	-	-	3.652
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	2.141	2.575	2	25	21.773	22.373	0	0
Sig 10 Empreendimentos	-	-	13.408	6.123	-	-	13.408	6.123
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	-	-	45.933	-	-	-	45.933	-
Outras 849 Spe'S Com Saldos Até R\$3,5Mm	83.503	114.676	45.138	46.052	55.386	73.254	26.427	30.567
	484.973	587.718	140.769	92.240	293.621	436.490	118.603	55.947

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui operações de crédito a receber da Precon Engenharia S/A, no montante de R\$ 132.109, mas que devido às incertezas do recebimento de tal montante, foi

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

registrado uma perda de R\$ 57.995, permanecendo o montante de R\$74.114, e representam substancialmente as garantias reais sobre as quais a Companhia tem direito. Esses recursos são destinados a financiar as incorporações que a Cyrela possui em parceria com a Precon e estão sujeitos a atualização com base na variação do CDI.

Em 31 de março de 2024, o montante de R\$ 85.949 (R\$ 83.751 em 31 de dezembro de 2023) da Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda tornou-se exigível na sua totalidade e é objeto de cobrança. Ainda, por alteração do vínculo entre as sociedades envolvidas, o saldo deixou de ser parte relacionada e foi reclassificado para a rubrica de demais contas a receber.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores**i) Remuneração global**

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 25 de abril de 2024 no montante de até R\$37.181 (no exercício de 2023, a remuneração global foi fixada em até R\$33.099) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de março de 2024 o total incorrido referente ao exercício de 2024 foi de R\$ 2.967. (Em 31 de março de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 2.814) – excluindo os encargos.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

ii) Remuneração fixa

As remunerações fixas registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Membros (Qtd)	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Conselho	783	783	783	783	9	8
Conselho fiscal	36	36	36	36	3	2
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	26	25	26	25	1	1
Diretoria	678	678	678	678	6	6
Encargos	304	304	304	304	-	-
Total Remuneração	1.827	1.826	1.827	1.826	19	18
Benefícios Conselho	469	425	469	425		
Benefícios Diretoria	960	867	960	867		
Total Benefícios	1.429	1.292	1.429	1.292		
Total Remuneração + Benefícios	3.256	3.118	3.256	3.118		
Conselho - maior	117	117	117	117		
Conselho - menor	69	69	69	69		
Diretoria - maior	126	126	126	126		
Diretoria - menor	97	97	97	97		
Conselho fiscal - maior	12	12	12	12		
Conselho fiscal - menor	12	12	12	12		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	26	26	26	26		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	26	26	26	26		

iii)Remuneração variável

De acordo com o artigo 42 do Estatuto Social da Companhia, parágrafo 1º, a atribuição e participação nos lucros aos administradores e empregados, somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório, previsto no inciso IV do Artigo 38 do Estatuto Social.

A Companhia não efetuou pagamentos de valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

Os saldos em ativos e passivos líquidos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.440	2.477
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.397	4.027	4.397	4.027
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	8	(54)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	-	491
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(6.272)	(6.182)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(377)	(366)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.063	1.033
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.397)	(2.980)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(707)	(707)
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(510)	-
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(36.753)	(37.289)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.819)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	99	72
	4.397	4.027	(41.728)	(40.198)
Ativo Não Circulante	4.397	4.027	9.201	9.297
Passivo Circulante	-	-	(50.928)	(49.495)

15. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas informações financeiras da Companhia e de suas controladas.
Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

- a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado	
	03/2024	2023
(+) Receita total de vendas	27.002.925	24.934.380
(-) Receita total apropriada	(19.897.912)	(18.300.726)
(=) Saldo de receita a apropriar	7.105.013	6.633.654
(+) Custo total dos imóveis vendidos	16.821.306	15.542.049
(-) Custo total apropriado	(12.281.414)	(11.291.280)
(=) Saldo de custo a apropriar	4.539.892	4.250.769
Resultado a apropriar	2.565.121	2.382.885

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

Valores não refletidos nas informações financeiras	Consolidado	
	03/2024	2023
12 meses	2.504.571	2.208.066
Acima de 12 meses	2.035.321	2.042.703
	4.539.892	4.250.769

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	03/2024	2023
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	31.185	56.030
	31.185	56.030
 Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(10.435.379)	(9.638.605)
Receitas recebidas	10.595.489	9.793.168
	160.110	154.563
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	721.565	740.679
Total de Adiantamento de Clientes	912.860	951.272
 Circulante	260.867	292.533
Não Circulante	651.993	658.739

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	03/2024	2023
Provisão para garantia de obra (i)	154.334	138.629
Demais provisões	9.264	12.827
Provisão para distrato	(5.237)	(4.629)
Total	158.361	146.827
 Circulante	62.413	58.059
Não Circulante	95.949	88.768

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
24 meses	-	-	120.924	450.103
36 meses	-	-	179.267	12.246
48 meses	-	-	118.963	8.236
60 meses	-	-	8.939	6.637
Acima de 60 meses	-	-	9.614	9.614
Não Circulante	-	-	437.707	486.836
Circulante	18	25	432.770	367.344
Total	18	25	870.477	854.180

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custodia - SELIC.

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$12.849 no exercício findo de 31 de março de 2024 (Reversão de R\$4.657 em 31 de março de 2023).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Processos Cíveis	4.493	3.957	133.997	121.952
Processos Tributários	4.192	4.322	12.874	12.884
Processos Trabalhistas	2.433	1.651	81.259	80.352
Total	11.118	9.930	228.130	215.188
Circulante	6.461	5.783	123.430	117.347
Não Circulante	4.657	4.147	104.700	97.841

O montante total envolvendo processos classificados como perda possível na controladora e no consolidado, é assim apresentado:

	Controladora	
	03/2024	2023
Cível	52	51
Tributário	35.061	25.198
Trabalhista	633	683
	35.746	25.932
	Consolidado	
	03/2024	2023
Cível	36.283	26.972
Tributário	113.641	102.115
Trabalhista	7.930	9.817
	157.854	138.904

Os principais processos classificados como perda possível estão descritos a seguir:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera administrativa, porém ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de março de 2024, o valor desses processos totalizou R\$16.650 (R\$17.376 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2022	2.804	4.274	1.523	8.601
Adições	2.202	247	1.153	3.602
Pagamento	(4.944)	-	(2.610)	(7.554)
Reversão	(749)	(447)	-	(1.196)
Atualizações	4.644	248	1.586	6.478
Saldo em 31.12.2023	3.957	4.322	1.652	9.931
Adições	806	168	1.011	1.985
Pagamento	(1.862)	-	(645)	(2.507)
Reversão	-	(304)	-	(304)
Atualizações	1.592	6	415	2.013
Saldo em 31.03.2024	4.493	4.192	2.433	11.118

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2022	136.508	14.424	86.581	237.512
Adições (i)	55.016	3.970	51.475	110.460
Pagamento	(77.431)	-	(25.789)	(103.219)
Reversão (ii)	(8.545)	(6.733)	(37.775)	(53.053)
Atualizações	16.404	1.223	5.860	23.487
Saldo em 31.12.2023	121.952	12.884	80.352	215.188
Adições	15.249	285	9.978	25.512
Pagamento	(13.206)	-	(5.739)	(18.945)
Reversão	-	(582)	(5.056)	(5.638)
Atualizações	10.002	287	1.724	12.013
Saldo em 31.03.2024	133.997	12.874	81.259	228.130

(i) Inclui a reclassificação R\$6.088, referente a alteração de controle em investidas.

(ii) Inclui a reclassificação R\$1.083, referente a alteração de controle em investidas.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A segregação entre circulante e não circulante pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Cíveis	2.021	1.780	60.361	54.878
Tributárias	2.809	2.896	8.625	8.631
Trabalhistas	1.631	1.107	54.444	53.837
Circulante	6.461	5.783	123.430	117.347
Cíveis	2.470	2.175	73.636	67.073
Tributárias	1.383	1.427	4.248	4.251
Trabalhistas	804	545	26.816	26.517
Não Circulante	4.658	4.147	104.700	97.841
Total	11.118	9.930	228.130	215.188

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Consolidado	
	03/2024	2023
No Ativo		
IRPJ	2.210	2.147
CSLL	1.158	1.125
Subtotal	3.368	3.272
PIS	650	631
COFINS	3.002	2.916
Subtotal	3.652	3.547
Total	7.020	6.819
Circulante	3.938	3.843
Não Circulante	3.082	2.976

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
No Passivo				
IRPJ	177.039	177.012	230.212	227.690
CSLL	63.734	63.724	91.594	90.275
Provisão para distratos	-	-	(8.021)	(7.130)
Subtotal	240.773	240.736	313.785	310.835
PIS	28	25	16.849	16.110
COFINS	127	114	79.624	76.210
Provisão para distratos	-	-	(8.690)	(7.725)
Subtotal	155	139	87.783	84.595
Total	240.928	240.875	401.568	395.430
Circulante	138	122	63.350	62.692
Não Circulante	240.790	240.753	338.218	332.738

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas e alienação de participações.

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	20	21
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	3.348	3.251
	-	-	3.368	3.272
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(362)	(325)	(798)	(770)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.660)	(5.545)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(66.915)	(64.109)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.412)	(240.411)
	(240.773)	(240.736)	(313.785)	(310.835)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$3.573.591 (Em 31 de dezembro de 2023, o montante era de R\$ 3.441.048), pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que o Grupo possa utilizar seus benefícios.

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
Corrente	-	-	1.796	3.748
Recolhimento diferido	155	139	96.474	92.320
Provisão para distratos	-	-	(8.691)	(7.725)
	155	139	89.579	88.343

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de março de 2024 e de 2023, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	267.296	163.410	351.844	223.037
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(90.881)	(55.559)	(119.627)	(75.833)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalencia Patrimonial	101.860	84.969	34.303	16.027
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(19.935)	(24.225)	32.444	69.427
Créditos fiscais não constituídos (i)	8.919	(5.019)	15.839	(41.598)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(37)	166	(37.041)	(31.977)
Impostos de Recolhimento Diferido	(37)	166	(2.751)	3.974
Impostos Correntes	-	-	(34.290)	(35.951)
	(37)	166	(37.041)	(31.977)
Alíquota Efetiva			10%	16%

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 31 de março de 2024 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2023), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

- (i) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 264.710.609 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de março de 2024 (264.710.609 em 31 de dezembro de 2023).
- (ii) Em 31 de março de 2024 a quantidade de ações da companhia ordinárias de emissão mantidas em tesouraria é de 24.822.195 e seu valor médio de aquisição é de R\$ 12,44 (24.822.195 e valor médio de aquisição de R\$ 12,44 em 31 de dezembro de 2023).

c) Outras reservas

São representadas por gastos com emissão de ações e movimentações em transações de capital. As reservas de capital são majoritariamente explicadas pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas informações financeiras da Companhia.

d) Reserva de Lucros (Expansão)

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, após constituição de reserva legal e da proposição de dividendos, no montante de R\$ 671.239, foi transferido para a rubrica “Reserva de Lucros” e conforme artigo 39 do Estatuto Social a parcela ou totalidade do saldo remanescente alocado nesta rubrica pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da lei 6.404.

e) Outras Mutações

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

O saldo nessa rubrica é substancialmente representado pelas movimentações de aumentos e ou reduções na participação de acionistas não controladores.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, a pagar, ou proporcionada pela Companhia, ou em nome dela, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de março de 2024, a provisão é de R\$ 38.743 (R\$70.249 em 31 de dezembro de 2023), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**a) Resumo dos principais instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado		Classificação
	03/2024	2023	03/2024	2023	
ATIVOS FINANCEIROS	2.002.778	1.917.365	8.415.920	8.503.105	
Caixa e equivalentes de caixa	1.965	23.791	156.059	241.792	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	688.229	415.473	1.587.286	1.500.072	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	152.880	280.365	200.877	321.731	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	660.166	595.638	2.533.761	2.539.011	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	10.168	10.354	3.635.115	3.454.712	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	484.973	587.718	293.621	436.490	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.397	4.027	9.201	9.297	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.453.345	2.510.044	6.183.939	6.436.634	
Empréstimos e financiamentos	256.511	231.110	1.885.222	1.994.898	Custo amortizado
Debêntures	783.366	760.080	982.624	965.831	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.242.883	1.320.187	2.027.957	2.196.809	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	25	870.477	854.180	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	29.798	106.402	248.128	319.474	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	140.769	92.240	118.603	55.947	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	50.928	49.495	Custo amortizado

A Companhia possui instrumentos financeiros no qual são mensurados a valor justo, então neste cenário é aplicado a regra de hierarquia do valor justo vide CPC 46, que requer que a Companhia faça uma avaliação da hierarquia do valor justo que são classificados em três níveis a seguir:

- (i) Nível 1 – São preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso a data da mensuração.
- (ii) Nível 2 – São informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no nível 1.
- (iii) Nível 3 – Informações (inputs) de nível 3 são dados observados para o ativo ou passivo.

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 10,30% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 7,73% ao ano e 5,15% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

31 de março de 2024. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$ 5,01, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 3,76 e R\$ 2,51, respectivamente.

A partir do cenário provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para títulos e valores mobiliários. Definiu-se a taxa provável para o IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 3,90% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IPCA de 2,32% ao ano e 1,54% ao ano.

A partir do cenário provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o IGP-M acumulado para os próximos 12 meses de 3,93% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 2,95% ao ano e 1,97% ao ano. As carteiras performadas possuem juros contratuais de 12% ao ano.

A partir do cenário provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para a carteira não performada do contas a receber. Definiu-se a taxa provável para o INCC acumulado para os próximos 12 meses de 4,54% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 3,41% ao ano e 2,27% ao ano.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 03/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos	1.031.284	CDI	10,91%	8,18%	5,45%
Receita projetada			112.468	84.351	56.234
Fundo de investimentos diversos	556.003	CDI	2,99%	2,25%	1,50%
Receita projetada			16.648	12.486	8.324
Certificado de depósito bancário	128.284	CDI	10,28%	7,71%	5,14%
Receita projetada			13.189	9.862	6.595
Títulos do Governo – NTN-B	13.773	IPCA	3,09%	2,32%	1,54%
Receita projetada			425	319	213
Letras Financeiras	51.027	CDI	10,98%	8,24%	5,49%
Receita projetada			5.603	4.202	2.802
Títulos Securitizáveis	528.307	IPCA	3,09%	2,32%	1,54%
Receita projetada			16.309	12.232	8.155
AVJORA Títulos Securitizáveis	101.658	IPCA	3,09%	2,32%	1,54%
Receita projetada			3.138	2.354	1.569
Títulos Securitizados	1.595.639	IPCA	3,09%	2,32%	1,54%
Receita projetada			49.258	36.943	24.629
AVJORA Títulos Securitizados	328.810	IPCA	3,09%	2,32%	1,54%
Receita projetada			10.150	7.613	5.075
Outros	7.159	IGPM	3,93%	2,95%	1,97%
Receita projetada			281	211	141
	4.341.943		227.469	170.573	113.737

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Contas a Receber	Posição 03/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada	941.999	IGPM	3,93%	2,95%	1,97%
Receita projetada			37.038	27.779	18.519
Carteira não performada (i)	3.147.313	INCC	4,54%	3,41%	2,27%
Receita projetada			142.954	107.215	71.477
	4.089.312		179.992	134.994	89.996

(i) Saldo antes da provisão para risco de crédito e prestação de serviço.

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$ 3.023.693, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA+3,00% até IPCA+8,0% ou 100% do CDI até CDI+3,0% a.a. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos endividamentos atrelados ao CDI e ao IPCA, fatores de riscos de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposições passivas na data-base 31 de março de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 10,30% ao ano e 3,09% ao ano respectivamente, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3 e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção do IPCA, o que equivale aos cenários possíveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 12,88% ao ano e 15,45% ao ano para os próximos 12 meses. A partir da taxa provável para o IPCA, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 3,86% ao ano e 4,63% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se as sensibilidades das despesas financeiras aos cenários para os riscos de variações do CDI e o do IPCA, a partir dos saldos existentes em 31 de março de 2024, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 03/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
14ª Emissão de Debêntures	784.452	CDI	12,16%	15,20%	18,24%
Despesa projetada			95.389	119.237	143.084
CRI - 1º Emissão - 211ª série (Opea)	34.156	CDI	10,30%	12,88%	15,45%
Despesa projetada			3.518	4.398	5.277
CRI - 1º Emissão - 212ª série (Opea)	153.755	CDI	10,30%	12,88%	15,45%
Despesa projetada			15.837	19.796	23.755
CRI - 1º Emissão - 283ª e 285ª séries (Opea)	113.965	IPCA	7,12%	8,90%	10,68%
Despesa projetada			8.114	10.143	12.171
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia)	8.271	CDI	13,61%	17,01%	20,42%
Despesa projetada			1.126	1.407	1.688
CRI - 4ª Emissão - 362ª e 363ª séries (Opea)	3.972	Pré	7,00%	7,00%	7,00%
Despesa projetada			278	278	278
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Província)	42.822	IPCA	8,76%	10,95%	13,14%
Despesa projetada			3.751	4.689	5.627
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea)	125.229	CDI	10,74%	13,43%	16,11%
Despesa projetada			13.450	16.812	20.174
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea)	285.412	IPCA	9,18%	11,48%	13,77%
Despesa projetada			26.201	32.751	39.301
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea)	109.626	IPCA	9,40%	11,75%	14,10%
Despesa projetada			10.305	12.881	15.457
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True)	228.627	IPCA	11,13%	13,91%	16,70%
Despesa projetada			25.446	31.808	38.169
30ª emissão - 1ª série (Província)	185.504	IPCA	11,33%	14,16%	17,00%
Despesa projetada			21.018	26.272	31.526
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True)	116.050	IPCA	11,18%	13,98%	16,77%
Despesa projetada			12.974	16.218	19.462
1ª Emissão de Debêntures da CashMe	200.000	CDI	12,23%	15,29%	18,35%
Despesa projetada			24.460	30.575	36.690
CRI - 113ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Vert Sec)	74.941	CDI	13,61%	17,01%	20,42%
Despesa projetada			10.200	12.750	15.299
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	128.738	IPCA	6,18%	7,73%	9,27%
Despesa projetada			7.956	9.945	11.934
CRI - 39ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (Província Sec)	330.104	IPCA	10,56%	13,20%	15,84%
Despesa projetada			34.859	43.574	52.288
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	97.949	IPCA	10,30%	12,88%	15,45%
Despesa projetada			10.089	12.611	15.133
CRI - 40ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec)	120	IPCA	6,95%	8,69%	10,43%
Despesa projetada			8	10	12
	3.023.692		324.979	406.155	487.325

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2024, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,40% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos.

A Companhia possui empréstimos em moeda nacional remunerados com taxas de juros de CDI + 1,75%. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 10,30% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 12,88% ao ano e 15,45% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de março de 2024, o que equivale aos cenários possíveis listados.

A Companhia possui financiamentos para a construção em moeda nacional, sendo uma parte remunerados com taxas de juros entre 7,99% a 10,1% ao ano, acrescida à TR e outra parte remunerados com taxas de juros entre Poupança + 2,20% ao ano e Poupança + 5,00% ao ano. Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos financiamentos para a construção atrelados à TR, CDI e Selic (Poupança), fatores de risco de taxas de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de março de 2024, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 0,89% ao ano, CDI acumulado para os próximos 12 meses de 10,30% ao ano e a Selic de 8,50% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” TR x pré e de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela B3, e com base no relatório divulgado pelo Santander para a projeção da Selic. A partir das taxas prováveis para a TR, CDI e Selic, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% para os próximos 12 meses e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, assim como a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação da TR, CDI e Selic, a partir dos saldos existentes em 31 de março de 2024, o que equivale aos cenários possíveis listados.

Abaixo estão as análises da dívida assumida com o BNDES, empréstimos nacionais e de financiamentos.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Posição 03/2024	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES	78.902	TJLP	10,42%	12,08%	13,74%
Despesa projetada			8.222	9.531	10.841
Empréstimo nacionais	159.967	CDI +	12,23%	14,86%	17,47%
Despesa projetada			19.564	23.771	27.946
Financiamento de obra	420.100	TR	10,03%	10,28%	10,52%
Despesa projetada			42.148	43.167	44.186
Financiamento de obra	1.226.253	Poupança +	10,14%	10,38%	10,62%
Despesa projetada			124.342	127.285	130.228
	1.885.222		194.276	203.754	213.201

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros, principalmente para os empréstimos de modalidade CCB que são prefixados.

(i) Swap de fluxo de caixa

Essa modalidade de “swap” proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante).

A Companhia possui operações de swap abaixo, no qual tem a posição ativa em taxas pré-fixadas e cotas de fundo e como contrapartida passiva os percentuais do CDI, sendo a amortização do valor principal de acordo com os vencimentos da dívida à qual os contratos estão atrelados.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	03/2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	(14)	(187)
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	(44)	(543)
						(58)	(730)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	03/2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA + 3,91%	100% CDI + 1,15%	15.480	13.851
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA + 6,128%	100% CDI + 0,79%	3.993	5.659
						19.473	19.510

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	03/2024	2023
Swap de fluxo de caixa vinculado à captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA + 5,9068%	100% CDI + 0,47%	13.216	15.361
						13.216	15.361

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

(i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, dívidas, e contas a receber de clientes.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, há clientes que procuram a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$7.159 em 31 de março de 2024 e R\$6.871 em 31 de dezembro de 2023, sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para perda esperada é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	2023	03/2024	2023
(+) Dívida atualizada - principal (i)	2.181.605	2.243.551	4.785.620	5.073.187
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(1.503.239)	(1.315.266)	(4.477.983)	(4.602.606)
	678.366	928.285	307.637	470.581

- (i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão e excluídos os juros apropriados até 31 de dezembro de 2023.

(iv) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

24. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	42	1.397	1.644.948	1.323.506
Loteamento	576	(1.028)	2.568	633
Provisão Para Distrato	-	-	(46.749)	(18.150)
Provisão Para Distrato - PCLD	-	-	(5.947)	(4.887)
Prestação de serviços e outras	2.012	4.681	19.755	16.220
	2.630	5.050	1.614.575	1.317.322
Deduções da receita bruta	(362)	(627)	(41.664)	(33.896)
Receita líquida	2.268	4.423	1.572.911	1.283.426
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(1.540)	(2.164)	(1.099.469)	(888.554)
Loteamento	(109)	-	(734)	(284)
Provisão Para Distrato	-	-	32.389	9.962
Da prestação de serviços	(6)	-	(11.575)	(10.083)
	(1.655)	(2.164)	(1.079.389)	(888.959)
Lucro Bruto	613	2.259	493.522	394.467

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

25. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Estande de vendas	-	-	(35.266)	(41.747)
Propaganda e publicidade (mídia)	(11.014)	(9.132)	(20.935)	(17.233)
Serviços profissionais	(1.962)	(2.320)	(44.912)	(36.415)
Manutenção de estoque pronto	(14)	(22)	(11.398)	(8.901)
CashMe (i)	-	-	(19.748)	(19.097)
Outras despesas comerciais	-	-	(21.539)	(18.656)
Despesas com Vendas	(12.990)	(11.474)	(153.798)	(142.049)

(i) Consiste em comissões sobre intermediações, serviços de terceiros e folha salarial do comercial da CashMe.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Salários e Encargos	(16.766)	(15.210)	(43.320)	(40.398)
Participação de empregados e administradores (PLR)	13.858	2.008	(17.824)	(17.650)
Serviços de Terceiros	(19.029)	(12.566)	(33.224)	(26.233)
Aluguel, utilidades e viagens	(3.237)	(4.315)	(5.158)	(6.574)
Indenizações para riscos diversos (i)	-	(117)	-	(16.249)
Outras despesas administrativas	(3.463)	(2.196)	(5.523)	(4.835)
Despesas Gerais e Administrativas	(28.637)	(32.396)	(105.049)	(111.939)

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

27. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	03/2024	03/2023	03/2024	03/2023
Despesas financeiras				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(1.943)	(1.948)	(40.369)	(33.504)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(65.562)	(86.785)	(100.991)	(120.851)
Capitalização de juros	1.943	1.948	13.914	26.123
Variações monetárias	(4)	(262)	(323)	(629)
Despesas bancárias	(505)	(688)	(2.250)	(2.250)
Outras despesas financeiras	(1.239)	(4.105)	(5.704)	(12.082)
Perdas operacionais SWAP	(8.608)	(2.040)	(8.608)	(2.040)
	(75.918)	(93.880)	(144.331)	(145.233)
Receitas financeiras				
Rendimentos aplicações financeiras	46.449	36.380	144.479	146.729
Variações monetárias ativas	479	220	3.748	2.892
Descontos obtidos	4	-	82	83
Juros ativos diversos	6.006	4.759	6.673	7.738
PCE - Ativos financeiros	-	-	(706)	27.094
Outras receitas financeiras	384	495	1.899	1.860
Ganhos operacionais SWAP	4.845	9.646	4.845	9.646
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(1.715)	(2.057)	(3.554)	(5.222)
	56.452	49.443	157.466	190.820
Resultado Financeiro	(19.466)	(44.437)	13.135	45.587

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

28. LUCRO POR AÇÃO

Os lucros básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	03/2024	03/2023
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do exercício	267.258	163.576
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	374.921	374.921
Lucro básico por ação - em R\$	0,71284	0,43630
Lucro diluído por ação		
Lucro líquido do período	267.258	163.576
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	374.921	374.921
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	374.921	374.921
Lucro diluído por ação - em R\$	0,71284	0,43630

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**a) Critério de identificação dos segmentos operacionais**

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas informações financeiras são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação.
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida, conforme apresentado a seguir:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- (i) Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (ii) Living: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (iii) MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamento como “Minha Casa Minha Vida”, tanto da controladora como das “Joint ventures”.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

b) Demonstrações consolidadas dos segmentos operacionais

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

	Consolidado - 03/2024					Total
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida operacional	906.591	481.268	175.718	9.334	-	1.572.911
Custo das vendas e serviços	(609.802)	(332.328)	(134.091)	(3.168)	-	(1.079.389)
Lucro bruto operacional	296.789	148.940	41.627	6.166	-	493.522
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(72.709)	(31.114)	(23.548)	(12.133)	(15.309)	(154.813)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	224.080	117.826	18.079	(5.967)	(15.309)	338.709
Ativo total	6.474.479	3.076.572	911.199	121.783	6.878.626	17.462.659
Passivo total	2.377.413	1.267.805	378.949	150.457	4.480.894	8.655.518
Patrimônio Líquido	4.097.066	1.808.767	532.250	(28.674)	2.397.732	8.807.141
	Consolidado - 03/2023					Total
	Cyrela	Living + Vivaz Prime	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida operacional	698.750	332.414	246.848	5.414	-	1.283.426
Custo das vendas e serviços	(472.919)	(236.732)	(177.277)	(2.031)	-	(888.959)
Lucro bruto operacional	225.831	95.682	69.571	3.383	-	394.467
						-
Receitas/(Despesas) operacionais	(68.361)	(28.568)	(22.632)	(21.204)	(76.252)	(217.017)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	157.470	67.114	46.939	(17.821)	(76.252)	177.450
Ativo total	6.007.182	2.827.548	906.951	79.642	6.499.817	16.321.141
Passivo total	2.729.602	1.327.648	291.134	124.871	3.976.981	8.450.236
Patrimônio Líquido	3.277.580	1.499.901	615.817	(45.229)	2.522.836	7.870.905

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

c) Informações sobre principais clientes

A Companhia e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

- (i) Básica –R\$11.515: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
- (ii) Projetos - R\$11.515: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$19.696: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.
- (iv) “Stand” de vendas: incêndio - R\$44, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$8.
- (v) Garantias contratuais: R\$3.260
- (vi) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$366
- (vii) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$551
- (viii) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$20

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 5 de abril de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou os termos e condições da 17ª emissão de Debêntures simples da Cyrela, não conversíveis em ações, no valor de até R\$ 1.250 milhões, em até três séries e vencimento máximo de 7 anos.

Em 19 de abril de 2024, o Conselho de Administração da Cyrela aprovou aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 289 milhões, sem a emissão de ações, mediante a capitalização de parcela da reserva de expansão da Cyrela.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

Em 25 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária anual da Companhia, foi aprovado pelos acionistas da Cyrela a distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no montante global de R\$ 223,8 milhões, equivalente a R\$ 0,60 por ação (desconsideradas ações em tesouraria), que serão disponibilizados até 31 de dezembro de 2024 aos titulares de ações da Companhia em 25 de abril de 2024.

Em abril de 2024, a Cyrela vendeu um total de 2.721.700 ações da Cury (CURY3), totalizando um montante de R\$ 56,3 milhões.

A Cyrela, através da CashMe, realizou em abril de 2024 a colocação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante aproximado de R\$ 341 milhões, com o objetivo de securitizar carteiras de recebíveis performados, da seguinte forma: (i) emissão de quotas sênior de 85% do volume, subscritas e integralizadas por terceiros, e (ii) quotas subordinadas de 15%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia. Essas operações de securitização de carteiras da CashMe não possuem aval Cyrela.

32. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

As informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 09 de maio de 2024.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as informações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao período de 3 meses findo em 31 de março de 2024.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES				
Posição em 31/03/2024				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	79.733.578	19,9%	79.733.579	19,9%
Eirenor Sociedad Anonima (1)	21.900.008	5,5%	21.900.008	5,5%
EH Capital Management (2)	7.502.400	1,9%	7.502.400	1,9%
Susette Horn (3)	2	0,0%	2	0,0%
Ações em Tesouraria	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
Outros	265.784.616	66,5%	265.784.616	66,5%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%

- (1) Companhia holding constituída de acordo com as leis do Uruguai, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.
- (2) Companhia holding constituída de acordo com as leis das Ilhas Virgens Britânicas, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.
- (3) Pessoa ligada a Elie Horn

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/03/2024				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	109.135.988	27,3%	109.135.988	27,3%
Administradores				
Conselho de Administração	875.000	0,2%	875.000	0,2%
Diretoria	199.006	0,0%	199.006	0,0%
Conselho Fiscal	1	0,0%	1	0,0%
Ações em Tesouraria	24.822.195	6,2%	24.822.195	6,2%
Outros Acionistas	264.710.609	66,2%	264.710.609	66,2%
Total	399.742.799	100,0%	399.742.799	100,0%
Ações em Circulação	264.710.609	66,2%	264.710.609	66,2%

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 51, a Sociedade, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas e Administradores da
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 -

Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2024

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

Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de março de 2024.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

À diretoria.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de março de 2024.

São Paulo, 09 de Maio de 2024.

À diretoria.