

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	7
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	9
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	10
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	12
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	13
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	14
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	15
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	17
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	19
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	22
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	24
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	25
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	27
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	28
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	29
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	30
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	32
---	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	127
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	129
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	132
---	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	133
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	135
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	136

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
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	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	10.864.456	10.705.627	9.399.489
1.01	Ativo Circulante	976.880	1.376.827	1.272.309
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.791	3.882	22.719
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.791	3.882	22.719
1.01.02	Aplicações Financeiras	812.924	1.282.209	1.177.927
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	392.812	966.231	944.677
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	392.812	966.231	944.677
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	246.705	0	485
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	173.407	315.978	232.765
1.01.03	Contas a Receber	9.925	6.631	6.278
1.01.03.01	Clientes	9.925	6.631	6.278
1.01.04	Estoques	21.272	12.965	22.980
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	21.272	12.965	22.980
1.01.06	Tributos a Recuperar	101	11	11
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	101	11	11
1.01.06.01.02	Impostos e Contribuições a Compensar	101	11	11
1.01.07	Despesas Antecipadas	22.027	23.146	14.255
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	22.027	23.146	14.255
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	86.840	47.983	28.139
1.01.08.03	Outros	86.840	47.983	28.139
1.01.08.03.01	Demais Contas	51.969	42.182	27.844
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros e Derivativos	34.871	5.801	295
1.02	Ativo Não Circulante	9.887.576	9.328.800	8.127.180
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.231.776	976.465	794.203
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	22.661	7.778	8.594
1.02.01.01.01	Titulos Designados a Valor Justo	22.661	7.778	8.594
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	348.933	-2.233	29.838
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	106.957	180.765	67.152

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.04	Contas a Receber	429	758	5.750
1.02.01.04.01	Clientes	429	758	5.750
1.02.01.05	Estoques	30.189	21.245	15.882
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	30.189	21.245	15.882
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	587.718	643.606	564.392
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	587.718	643.606	564.392
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	134.889	124.546	102.595
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a Compensar	122.084	109.215	85.052
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	4.027	4.522	6.220
1.02.01.10.05	Demais Contas	8.778	10.809	11.323
1.02.02	Investimentos	8.547.952	8.216.267	7.274.923
1.02.02.01	Participações Societárias	8.547.952	8.216.267	7.274.923
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.439.156	2.245.704	2.070.208
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.108.796	5.970.563	5.204.715
1.02.03	Imobilizado	35.790	27.589	28.315
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	35.790	27.589	28.315
1.02.04	Intangível	72.058	108.479	29.739
1.02.04.01	Intangíveis	72.058	108.479	29.739
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	0	11.966	11.966
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.340	82	1.674
1.02.04.01.04	Software	3.436	428	624
1.02.04.01.05	Mais Valia	67.282	96.003	15.475

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	10.864.456	10.705.627	9.399.489
2.01	Passivo Circulante	1.360.579	1.465.439	1.078.747
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	114.220	100.048	62.137
2.01.01.01	Obrigações Sociais	114.220	100.048	62.137
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	114.220	100.048	62.137
2.01.02	Fornecedores	106.402	41.103	41.535
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	106.402	41.103	41.535
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	106.402	41.103	41.535
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.905	2.020	1.503
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.905	2.020	1.503
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	3.783	1.758	1.503
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	122	262	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	743.471	747.353	456.391
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	155.417	228.713	257.331
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	155.417	228.713	257.331
2.01.04.02	Debêntures	588.054	518.640	199.060
2.01.04.02.01	Debêntures	10.764	12.948	8.567
2.01.04.02.03	Certificados de recebíveis imobiliários -CRI	576.560	483.094	174.375
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	730	22.598	16.118
2.01.05	Outras Obrigações	386.798	569.769	511.559
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	92.240	106.711	98.193
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	92.240	106.711	98.193
2.01.05.02	Outros	294.558	463.058	413.366
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	223.746	192.126	217.160
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	25	0	2.516
2.01.05.02.07	Demais Passivos	70.787	270.932	193.690
2.01.06	Provisões	5.783	5.146	5.622
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.783	5.146	5.622

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.107	1.020	1.053
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.780	1.262	1.350
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	2.896	2.864	3.219
2.02	Passivo Não Circulante	1.813.536	2.118.444	2.122.690
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.568.636	1.873.869	1.869.853
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	75.693	222.497	263.875
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	75.693	222.497	263.875
2.02.01.02	Debêntures	1.492.943	1.651.372	1.605.978
2.02.01.02.01	Debêntures	749.316	748.798	747.447
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	743.627	902.574	858.531
2.02.03	Tributos Diferidos	240.753	241.120	249.083
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	240.753	241.120	249.083
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	240.753	241.120	249.083
2.02.04	Provisões	4.147	3.455	3.754
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.147	3.455	3.754
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	545	503	517
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.175	1.542	1.650
2.02.04.01.05	Provisões tributárias	1.427	1.410	1.587
2.03	Patrimônio Líquido	7.690.341	7.121.744	6.198.052
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.971.917	3.389.225	2.878.841
2.03.04.01	Reserva Legal	533.176	486.071	445.627
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.747.478	3.201.239	2.625.438
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-298.085	-192.224

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	395.435	409.530	-3.778

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.119	22.968	16.696
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.589	-11.966	-7.198
3.03	Resultado Bruto	4.530	11.002	9.498
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.064.708	951.073	918.128
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.283	-12.949	-6.172
3.04.01.01	Despesas com Vendas	-4.283	-12.949	-6.172
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-205.546	-186.725	-173.055
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-198.239	-180.324	-166.935
3.04.02.02	Despesas com Honorários da Administração	-7.307	-6.401	-6.120
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	123.054	286.644	54.778
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	118.498	274.905	51.723
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	4.556	11.739	3.055
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-142.048	-229.358	-89.552
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-87.885	-187.678	-82.128
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-54.163	-41.680	-7.424
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.293.531	1.093.461	1.132.129
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	1.293.531	1.093.461	1.132.129
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.069.238	962.075	927.626
3.06	Resultado Financeiro	-127.503	-160.276	-22.374
3.06.01	Receitas Financeiras	206.910	195.306	170.532
3.06.01.01	Receitas Financeiras	206.910	195.306	170.532
3.06.02	Despesas Financeiras	-334.413	-355.582	-192.906
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-334.413	-355.582	-192.906
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	941.735	801.799	905.252
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	355	7.081	9.104
3.08.01	Corrente	0	-598	0
3.08.02	Diferido	355	7.679	9.104
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	942.090	808.880	914.356

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	942.090	808.880	914.356
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,51277	2,15282	2,37801
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,51277	2,15282	2,37801

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	942.090	808.880	914.356
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-14.095	413.308	-3.877
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-2.139	1.565	-1.461
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	-11.956	411.743	-2.416
4.03	Resultado Abrangente do Período	927.995	1.222.188	910.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-572.952	-632.930	-540.603
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-166.527	-81.012	-177.267
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	9.432	9.789	12.467
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativos	5.799	19.114	5.436
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial e valorização de cotas	-1.293.531	-1.093.461	-1.132.129
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intragível	11.966	0	0
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e CRI	285.234	279.314	119.965
6.01.01.06	Impostos Diferidos	-152	-22	-52
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes de IR e CS	941.735	801.799	905.252
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	8.883	-728	-1.223
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-142.388	-159.613	-139.764
6.01.01.16	Provisão para risco de crédito	0	-505	496
6.01.01.17	Provisão resultado operacional swap	-3.072	34.114	29.515
6.01.01.19	Encargos capitalizados	7.778	4.371	517
6.01.01.20	Valor Justo de Investimento	1.789	24.816	22.253
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-124.301	-296.607	-278.269
6.01.02.02	Redução (aumento) Contas a receber	-2.965	5.144	6.096
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	-25.029	281	9.350
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente com parceiros nos empreendimentos	495	1.698	-646
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	41.417	-262.805	-296.526
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-12.959	-24.163	-17.765
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	1.119	-8.891	-8.840
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-7.755	-13.825	-21.629
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	25	-2.516	-5
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	2.025	-343	116
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores e provisão para garantia	65.299	-479	5.914
6.01.02.14	Salários	14.172	37.911	34.008
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	-200.145	-28.619	11.658

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03	Outros	-282.124	-255.311	-85.067
6.01.03.02	Juros Pagos	-274.570	-255.311	-85.067
6.01.03.03	Indenizações Pagas	-7.554	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.218.550	374.632	739.154
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-16.691	-7.275	-26.994
6.02.03	Recebimento de dividendos	235.289	1.521.592	1.991.671
6.02.04	Aquisição (redução) de investimento	710.673	-981.509	-1.198.457
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	17.714	-99.642	-2.377
6.02.06	Diminuição (aumento) em títulos e valores mobiliários	319.431	-25.394	-43.283
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-47.866	-33.140	18.594
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-625.689	239.461	-181.421
6.03.01	Ingresso Novos empréstimos, financiamento e CRI	398.577	661.854	854.700
6.03.02	Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	-696.488	-397.359	-835.220
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-317.126	-25.034	-200.901
6.03.11	Ações em Tesouraria	-10.652	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	19.909	-18.837	17.130
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.882	22.719	5.589
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	23.791	3.882	22.719

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	-223.746	0	-234.398
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-10.652	0	0	-10.652
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-223.746	0	-223.746
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	942.090	-14.095	927.995
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	942.090	0	942.090
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-14.095	-14.095
5.05.02.06	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	-11.956	-11.956
5.05.02.07	Ajustes por Conversão de Investimento	0	0	0	0	-2.139	-2.139
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	593.344	-718.344	0	-125.000
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	47.105	-47.105	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	671.239	-671.239	0	0
5.06.05	Dividendos Intermediários	0	0	-125.000	0	0	-125.000
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	192.224	-298.611	-192.109	0	-298.496
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-105.861	0	0	-105.861
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-192.109	0	-192.109
5.04.08	Outras Mutações	0	192.224	-192.750	0	0	-526
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	808.880	413.308	1.222.188
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	808.880	0	808.880
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	413.308	413.308
5.05.02.06	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	411.743	411.743
5.05.02.07	Ajustes por Conversão de Investimento	0	0	0	0	1.565	1.565
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	616.771	-616.771	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	40.444	-40.444	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	576.327	-576.327	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-264.979	2.373.869	0	99	5.504.733
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	2.373.869	0	99	5.504.733
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-217.160	0	-217.160
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	0	-217.160	0	-217.160
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	914.356	-3.877	910.479
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	914.356	0	914.356
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.877	-3.877
5.05.02.06	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	-2.416	-2.416
5.05.02.07	Ajustes por Conversão de Investimento	0	0	0	0	-1.461	-1.461
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	697.196	-697.196	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	45.718	-45.718	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	651.478	-651.478	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	17.630	38.626	23.373
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.074	26.888	20.318
7.01.02	Outras Receitas	4.556	11.738	3.055
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-150.337	-132.850	-90.125
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.589	-11.966	-7.198
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-89.585	-78.533	-75.503
7.02.04	Outros	-54.163	-42.351	-7.424
7.03	Valor Adicionado Bruto	-132.707	-94.224	-66.752
7.04	Retenções	-15.231	-28.902	-19.156
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.432	-9.789	-9.024
7.04.02	Outras	-5.799	-19.113	-10.132
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-5.799	-19.113	-10.132
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-147.938	-123.126	-85.908
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.536.853	1.395.108	1.278.944
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.293.531	1.093.461	1.132.129
7.06.02	Receitas Financeiras	206.910	195.306	170.532
7.06.03	Outros	36.412	106.341	-23.717
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	36.412	106.341	-23.717
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.388.915	1.271.982	1.193.036
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.388.915	1.271.982	1.193.036
7.08.01	Pessoal	110.811	110.681	91.256
7.08.01.01	Remuneração Direta	58.261	53.502	43.292
7.08.01.04	Outros	52.550	57.179	47.964
7.08.01.04.01	Comissão Sobre Vendas	-7	1.790	402
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	7.307	6.401	6.120
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	45.250	48.988	41.442
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.601	-3.161	-5.482
7.08.02.01	Federais	1.601	-3.161	-5.482

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	334.413	355.582	192.906
7.08.03.01	Juros	334.413	355.582	192.906
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	942.090	808.880	914.356
7.08.04.02	Dividendos	223.746	192.109	217.160
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	718.344	616.771	697.196

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	17.371.200	16.560.139	13.841.170
1.01	Ativo Circulante	9.768.408	9.166.995	7.960.916
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	241.792	129.013	205.944
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	241.792	129.013	205.944
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.461.965	2.727.728	2.298.888
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.477.411	1.766.898	2.065.138
1.01.02.01.03	Titulos e Valores Mobiliários	1.477.411	1.766.898	2.065.138
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	780.628	638.712	485
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	203.926	322.118	233.265
1.01.03	Contas a Receber	2.857.730	2.150.674	1.724.412
1.01.03.01	Clientes	2.857.730	2.150.674	1.724.412
1.01.04	Estoques	3.701.083	3.821.421	3.498.628
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	3.701.083	3.821.421	3.498.628
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.041	17.813	16.013
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.041	17.813	16.013
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Compensar	10.041	17.813	16.013
1.01.07	Despesas Antecipadas	30.526	33.214	22.316
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	30.526	33.214	22.316
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	465.271	287.132	194.715
1.01.08.03	Outros	465.271	287.132	194.715
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	3.843	997	2.221
1.01.08.03.02	Despesas com Venda a Apropiar	107.062	82.483	51.600
1.01.08.03.03	Demais Contas	319.495	197.851	139.843
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	34.871	5.801	1.051
1.02	Ativo Não Circulante	7.602.792	7.393.144	5.880.254
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.829.468	4.803.092	3.650.145
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	22.661	105.200	696.971
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	22.661	105.200	696.971

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.758.383	1.472.546	29.838
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	117.805	181.265	67.152
1.02.01.04	Contas a Receber	596.982	558.334	609.232
1.02.01.04.01	Clientes	596.982	558.334	609.232
1.02.01.05	Estoques	1.655.422	1.731.437	1.486.656
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	1.655.422	1.731.437	1.486.656
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.976	359	1.177
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.976	359	1.177
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	436.490	534.936	554.070
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	436.490	534.936	554.070
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	238.749	219.015	205.049
1.02.01.10.03	Impostos a Compensar	177.819	150.411	127.732
1.02.01.10.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	9.297	9.565	10.559
1.02.01.10.05	Demais Contas	51.633	59.039	66.758
1.02.02	Investimentos	2.439.156	2.245.704	2.070.208
1.02.02.01	Participações Societárias	2.439.156	2.245.704	2.070.208
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.439.156	2.245.704	2.070.208
1.02.03	Imobilizado	146.438	129.357	124.188
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	146.438	129.357	124.188
1.02.04	Intangível	187.730	214.991	35.713
1.02.04.01	Intangíveis	187.730	214.991	35.713
1.02.04.01.02	Marcas e Patentes	0	11.966	11.966
1.02.04.01.03	Gastos com Implantações	1.339	84	1.676
1.02.04.01.04	Software	4.537	861	992
1.02.04.01.05	Mais Valia	181.854	202.080	21.079

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	17.371.200	16.560.139	13.841.170
2.01	Passivo Circulante	3.454.384	3.701.862	2.562.219
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	183.437	173.528	108.152
2.01.01.01	Obrigações Sociais	183.437	173.528	108.152
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas	183.437	173.528	108.152
2.01.02	Fornecedores	319.474	247.729	219.163
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	319.474	247.729	219.163
2.01.02.01.01	Fornecedores de Bens e Serviços	319.474	247.729	219.163
2.01.03	Obrigações Fiscais	113.251	102.568	78.995
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	113.251	102.568	78.995
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	50.559	56.010	42.040
2.01.03.01.03	Impostos e Contribuições de Recolhimento Diferido	62.692	46.558	36.955
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.406.200	1.518.586	719.738
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	476.949	728.233	415.498
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	476.949	728.233	415.498
2.01.04.02	Debêntures	929.251	790.353	304.240
2.01.04.02.01	Debêntures	16.515	121.448	15.214
2.01.04.02.03	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	912.006	644.762	272.908
2.01.04.02.04	Instrumentos Financeiros e Derivativos	730	24.143	16.118
2.01.05	Outras Obrigações	1.256.616	1.488.489	1.268.174
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.947	107.601	110.251
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	55.947	107.601	110.251
2.01.05.02	Outros	1.200.669	1.380.888	1.157.923
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	223.746	192.126	217.160
2.01.05.02.04	Contas Cor. Parceiros nos Empreendimentos	49.495	51.879	31.439
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	292.533	254.112	314.704
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	367.344	348.546	514.205
2.01.05.02.07	Demais Passivos	267.551	534.225	80.415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.01.06	Provisões	175.406	170.962	167.997
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	117.347	129.101	118.351
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	53.838	58.010	60.613
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	54.878	61.428	48.802
2.01.06.01.05	Provisões Tributárias	8.631	9.663	8.936
2.01.06.02	Outras Provisões	58.059	41.861	49.646
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	58.059	41.861	49.646
2.02	Passivo Não Circulante	5.416.990	5.158.946	4.477.027
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.752.068	3.360.423	2.921.850
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.517.949	1.106.903	971.836
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.517.949	1.106.903	971.836
2.02.01.02	Debêntures	2.234.119	2.253.520	1.950.014
2.02.01.02.01	Debêntures	949.316	948.798	747.447
2.02.01.02.02	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.284.803	1.304.722	1.202.567
2.02.03	Tributos Diferidos	332.738	317.663	309.068
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	332.738	317.663	309.068
2.02.04	Provisões	1.332.184	1.480.860	1.246.109
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	97.841	108.411	106.013
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	4.251	4.760	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	26.517	28.572	106.013
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	67.073	75.079	0
2.02.04.02	Outras Provisões	1.234.343	1.372.449	1.140.096
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	88.768	70.045	50.746
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	486.836	416.708	280.339
2.02.04.02.08	Adiantamento a Clientes	658.739	885.696	809.011
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	8.499.826	7.699.331	6.801.924
2.03.01	Capital Social Realizado	3.395.744	3.395.744	3.395.744
2.03.01.01	Capital Social	3.395.744	3.395.744	3.395.744

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.02	Reservas de Capital	-72.755	-72.755	-72.755
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.212	31.212	31.212
2.03.02.07	(-) Gastos na emissão de ações	-103.967	-103.967	-103.967
2.03.04	Reservas de Lucros	3.971.917	3.389.225	2.878.841
2.03.04.01	Reserva Legal	533.176	486.071	445.627
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	3.747.478	3.201.239	2.625.438
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-308.737	-298.085	-192.224
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	395.435	409.530	-3.778
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	809.485	577.587	603.872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.252.699	5.412.295	4.790.833
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.209.100	-3.678.333	-3.125.013
3.03	Resultado Bruto	2.043.599	1.733.962	1.665.820
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-918.160	-820.673	-602.883
3.04.01	Despesas com Vendas	-628.585	-514.969	-347.846
3.04.01.01	Com Vendas	-628.585	-514.969	-347.846
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-517.647	-554.805	-501.453
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-510.340	-548.404	-495.333
3.04.02.02	Honorários da Administração	-7.307	-6.401	-6.120
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	123.166	325.209	79.487
3.04.04.01	Outros Ganhos em Investimentos	122.358	308.375	66.685
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	808	16.834	12.802
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-157.153	-293.193	-130.238
3.04.05.01	Outras Perdas em Investimentos	-107.672	-192.820	-81.965
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-49.481	-100.373	-48.273
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	262.059	217.085	297.167
3.04.06.01	Equivalencia Patrimonial	262.059	217.085	297.167
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.125.439	913.289	1.062.937
3.06	Resultado Financeiro	136.772	68.327	42.997
3.06.01	Receitas Financeiras	694.725	572.713	271.862
3.06.01.01	Receitas Financeiras	694.725	572.713	271.862
3.06.02	Despesas Financeiras	-557.953	-504.386	-228.865
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-557.953	-504.386	-228.865
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.262.211	981.616	1.105.934
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-156.511	-123.025	-88.620
3.08.01	Corrente	-143.963	-121.158	-93.019
3.08.02	Diferido	-12.548	-1.867	4.399
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.105.700	858.591	1.017.314

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.105.700	858.591	1.017.314
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	942.090	808.880	914.356
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	163.610	49.711	102.959
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,51277	2,15282	2,37801
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,51277	2,15282	2,37801

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.105.700	858.591	1.017.315
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-14.095	413.308	-3.877
4.02.01	Ajustes por conversão de investimentos	-2.139	1.565	-1.461
4.02.02	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	-11.956	411.743	-2.416
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.091.605	1.271.899	1.013.438
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	927.995	1.222.188	910.479
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	163.610	49.711	102.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-615.686	-402.798	-396.758
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.386.262	1.076.001	1.104.988
6.01.01.01	Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado	67.088	43.474	40.023
6.01.01.02	Amortização de Mais Valia de Ativos	23.861	19.799	149
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-262.059	-217.085	-297.167
6.01.01.04	Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	59.680	52.685	-18.907
6.01.01.05	Juros, Variações Monetárias sobre Empréstimos, Financiamentos, Debêntures e CRI	478.659	392.062	172.371
6.01.01.06	Impostos Diferidos	13.198	18.373	5.136
6.01.01.07	Valor justo de Investimentos	1.789	24.816	22.253
6.01.01.09	Ajustes a valor presente	22.686	31.115	23.094
6.01.01.10	Lucro Líquido do Período antes de IR e CS	1.262.211	981.616	1.105.934
6.01.01.12	Provisão para garantia	81.397	67.647	63.477
6.01.01.13	Provisão para Processos Judiciais	80.895	74.765	35.640
6.01.01.15	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-588.401	-537.935	-221.719
6.01.01.17	Provisão para risco de crédito	33.643	8.541	98.940
6.01.01.18	Provisão resultado operacional Swap	-3.072	34.114	29.515
6.01.01.20	Encargos Capitalizados	114.687	82.014	46.249
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.308.610	-1.012.393	-1.290.516
6.01.02.02	Redução (aumento) Contas a Receber	-802.033	-415.020	-392.124
6.01.02.03	Redução (aumento) Imóveis a Comercializar	81.666	-649.588	-989.946
6.01.02.04	Redução (aumento) Conta Corrente Parceiro nos empreendimentos	-2.116	21.434	-9.935
6.01.02.05	Redução (aumento) Partes Relacionadas	46.792	-175.625	-366.941
6.01.02.06	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Compensar	-19.636	-24.479	-3.704
6.01.02.07	Redução (aumento) Despesas com Vendas a Apropriar	-24.579	-30.883	-19.635
6.01.02.08	Redução (aumento) Despesas Antecipadas	2.688	-10.898	-7.297
6.01.02.09	Redução (aumento) Demais Ativos	-114.238	-50.289	-66.036
6.01.02.10	Redução (aumento) Contas a Pagar de Imóveis	88.926	-29.290	278.782
6.01.02.12	Redução (aumento) Impostos e Contribuições a Recolher	-7.763	12.012	13.652

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.13	Redução (aumento) Fornecedores de Bens e Serviços	71.745	-33.050	67.639
6.01.02.14	Salários	9.909	65.376	58.576
6.01.02.15	Adiantamento de clientes	-188.536	16.093	168.903
6.01.02.16	Redução (aumento) Demais Passivos	-404.959	347.947	18.086
6.01.02.18	Redução (aumento) Provisão para Manutenção de Imóveis	-46.476	-56.133	-40.536
6.01.03	Outros	-693.338	-466.406	-211.230
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-141.651	-119.199	-94.869
6.01.03.02	Juros Pagos	-448.468	-347.207	-116.361
6.01.03.03	Indenizações pagas	-103.219	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	577.189	-757.644	-471.955
6.02.01	Aquisição de Bens do Ativo Imobilizado	-124.677	-99.473	-68.370
6.02.03	Recebimento de dividendos	247.367	581.462	196.667
6.02.04	Aumento de investimento	-182.688	-563.650	72.602
6.02.05	Aquisição de bens do ativo intangível	-15.772	-200.932	-18.400
6.02.06	Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	702.370	-444.212	-672.292
6.02.07	Instrumentos Financeiros e Derivativos	-49.411	-30.839	17.838
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	151.276	1.083.511	874.574
6.03.01	Ingresso Novos Empréstimos, Financiamentos e CRI	2.439.589	2.574.357	1.758.005
6.03.02	de empréstimos, financiamentos e CRI	-2.028.823	-1.389.816	-891.548
6.03.06	Distribuição de Dividendos	-317.126	-25.034	-200.901
6.03.09	Aumento (Redução) na participação de acionistas não controladores	166.345	-66.109	187.731
6.03.10	Aumento (Redução) na distribuição de dividendos dos acionistas não controladores	-98.057	-9.887	21.287
6.03.11	Ações em tesouraria	-10.652	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	112.779	-76.931	5.861
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	129.013	205.944	200.083
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	241.792	129.013	205.944

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(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	-223.746	0	-234.398	166.345	-68.053
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	-223.746	0	-223.746	0	-223.746
5.04.09	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	166.345	166.345
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	942.090	-14.095	927.995	163.610	1.091.605
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	942.090	0	942.090	163.610	1.105.700
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.139	-2.139	0	-2.139
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	-2.139	-2.139	0	-2.139
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	-11.956	-11.956	0	-11.956
5.05.03.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	-11.956	-11.956	0	-11.956
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	593.344	-718.344	0	-125.000	-98.057	-223.057
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	47.105	-47.105	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	671.239	-671.239	0	0	-98.057	-98.057
5.06.05	Dividendos Intermediários	0	0	-125.000	0	0	-125.000	0	-125.000
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.971.917	0	395.435	7.690.341	809.485	8.499.826

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	192.224	-298.611	-192.109	0	-298.496	-66.109	-364.605
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-105.861	0	0	-105.861	0	-105.861
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-192.109	0	-192.109	0	-192.109
5.04.08	Outras Mutações	0	192.224	-192.750	0	0	-526	-66.109	-66.635
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	808.880	413.308	1.222.188	39.824	1.262.012
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	808.880	0	808.880	49.711	858.591
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	413.308	413.308	0	413.308
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	1.565	1.565	0	1.565
5.05.02.07	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	411.743	411.743	0	411.743
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	-9.887	-9.887
5.05.03.02	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	-9.887	-9.887
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	616.771	-616.771	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	40.444	-40.444	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	576.327	-576.327	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-72.755	3.389.225	0	409.530	7.121.744	577.587	7.699.331

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-264.979	2.373.869	0	99	5.504.733	291.895	5.796.628
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.395.744	-264.979	2.373.869	0	99	5.504.733	291.895	5.796.628
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-217.160	0	-217.160	209.018	-8.142
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-217.160	0	-217.160	0	-217.160
5.04.08	Outras Mutações	0	0	0	0	0	0	187.731	187.731
5.04.09	Dividendos Intermediários	0	0	0	0	0	0	21.287	21.287
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	914.356	-3.877	910.479	102.959	1.013.438
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	914.356	0	914.356	102.959	1.017.315
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-3.877	-3.877	0	-3.877
5.05.02.06	Ajustes por conversão de investimento	0	0	0	0	-1.461	-1.461	0	-1.461
5.05.02.07	Ajustes por AVJORA de aplicações financeiras	0	0	0	0	-2.416	-2.416	0	-2.416
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	697.196	-697.196	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	45.718	-45.718	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	651.478	-651.478	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.395.744	-264.979	3.071.065	0	-3.778	6.198.052	603.872	6.801.924

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	6.430.482	5.572.460	4.930.462
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.429.674	5.555.847	4.917.660
7.01.02	Outras Receitas	808	16.613	12.802
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.946.452	-4.425.484	-3.668.531
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.209.100	-3.678.110	-3.125.007
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-687.870	-597.176	-495.251
7.02.04	Outros	-49.482	-150.198	-48.273
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.484.030	1.146.976	1.261.931
7.04	Retenções	-90.949	-63.273	-69.079
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-67.088	-43.474	-62.239
7.04.02	Outras	-23.861	-19.799	-6.840
7.04.02.01	Amortização de mais valia de ativos	-23.861	-19.799	-6.840
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.393.081	1.083.703	1.192.852
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	995.333	925.152	555.150
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	262.059	217.085	297.167
7.06.02	Receitas Financeiras	694.725	572.713	271.862
7.06.03	Outros	38.549	135.354	-13.879
7.06.03.01	Outros Resultados em Investimentos	38.549	135.354	-13.879
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.388.414	2.008.855	1.748.002
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.388.414	2.008.855	1.748.002
7.08.01	Pessoal	391.275	379.301	286.376
7.08.01.01	Remuneração Direta	216.937	234.343	181.279
7.08.01.04	Outros	174.338	144.958	105.097
7.08.01.04.01	Comissão sobre Vendas	93.965	60.506	38.869
7.08.01.04.02	Honorários de Diretoria	7.307	6.401	6.120
7.08.01.04.03	Participação de Empregados nos Lucros	73.066	78.051	60.108
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	333.486	266.577	215.446
7.08.02.01	Federais	333.486	266.577	215.446

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	557.953	504.386	228.865
7.08.03.01	Juros	557.953	504.386	228.865
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.105.700	858.591	1.017.315
7.08.04.02	Dividendos	223.746	192.109	217.160
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	718.344	616.771	697.196
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	163.610	49.711	102.959

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 4T23 | 2023

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A performance apresentada em 2023 contribuiu para reforçar a estratégia que vem sendo implementada pela Cyrela nos últimos anos. Apesar de termos iniciado o ano com diversas incertezas em relação aos contextos macroeconômicos local e global, fomos capazes de entregar sólidos resultados operacionais e financeiros.

Encerramos o ano com R\$ 6,6 bilhões e R\$ 6,4 bilhões em VGV de lançamentos e vendas (no %CBR) respectivamente, crescimento de 13% e 17% contra os mesmos números de 2022. Destaca-se a manutenção da velocidade de vendas (VSO) em patamares confortáveis, que nos permitiu até reduzir os níveis relativos de estoque como proporção das vendas, mesmo com o crescimento nos lançamentos.

O desempenho financeiro também mostrou solidez. A receita líquida apresentou crescimento de 16% no ano, atingindo R\$ 6,3 bilhões, e houve recuperação da margem bruta, que totalizou 32,7%, uma evolução de 0,7 pontos percentuais versus 2022. Mesmo com o crescimento da operação, conseguimos manter as despesas comerciais, gerais e administrativas em níveis controlados. Desta maneira, o lucro líquido atingiu R\$ 942 milhões no exercício, com margem líquida de 15,1% e ROE de 13,1%.

Encerramos 2023 satisfeitos com nosso desempenho, mas sabemos que 2024 deverá ser outro ano desafiador. Manteremos nossa estratégia de diferenciação de produtos e seguiremos atentos às melhores oportunidades de mercado, porém sempre adotando cautela em nossos movimentos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CYRELA**

Mensagem da administração – 4T23 | 2023

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CYRELA

Mensagem da administração – 4T23 | 2023

financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

(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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

i) Declaração de conformidade

As demonstrações 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”), para as demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais e o IFRS 10 – Consolidated Financial Statements, 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 demonstrações 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

(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 demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Em 31 de dezembro de 2023 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 demonstrações 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 demonstrações 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 demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações 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).

As demonstrações 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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações 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 demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

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

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações 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. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

i) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de controle), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações contábeis).

Os contratos de venda firmados entre a Companhia dão-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS, se aplicável) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido, (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas, é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado ("VJR") se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

ii) Ativos financeiros a custo amortizado (VJR)

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram, quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes (VJORA)

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

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.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cuja realização possa ocorrer em um prazo inferior a 90 dias.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados.

2.3.5 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas substancialmente nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar.

Cyrsa S.A.: Coligada que possui como objetivo incorporar e comercializar imóveis. Localizada na Argentina, possui gestão própria, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Sua moeda funcional é o peso argentino.

Os ativos, passivos e resultados são convertidos para moeda de apresentação da Companhia pelo seguinte método: (i) ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; e (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média. Os efeitos desta conversão para moeda de apresentação são registrados na rubrica “Ajustes acumulados de conversão”, acumulados na rubrica de “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido. Ocorrendo a alienação ou baixa do investimento, os efeitos de conversão registrados em conta de “Outros resultados abrangentes” deverão ser contabilizados no resultado do exercício no mesmo período da alienação ou baixa desse investimento.

2.3.10 Imobilizado

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia e ágio, quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital” e os gastos com emissão dos CRIs estão classificados na rubrica “Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”, conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

2.3.18 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e os bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.19 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

ii) Provisões de perdas de créditos esperadas

A Companhia mensura a provisão para perdas de créditos esperadas baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.3.20 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

2.3.21 Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em “Outras reservas de capital”.

2.3.22 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.3.23 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.4. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e/ou ainda não adotadas

2.4.1. Normas contábeis novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

No Exercício corrente as IFRSs abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das Práticas Contábeis 2	Divulgação de Políticas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

2.4.2. 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

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 demonstrações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixas e Bancos	2.841	3.812	186.835	121.727
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	20.950	70	54.957	7.286
	23.791	3.882	241.792	129.013

- (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 dezembro de 2023 de 102,40% (em 31 de dezembro de 2022 de 86,85%) do Certificados de Depósitos Interbancários - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aplicações Financeiras (i)	88.579	330.690	129.946	356.307
Fundos de investimento exclusivo (ii)	256.733	810.590	1.341.283	1.684.544
Títulos do Governo – NTNB	18.262	12.058	18.262	12.058
Letras Financeiras (iii)	167.117	151.761	167.117	151.761
Fundos de investimento diversos (iv)	158.740	154.624	158.789	161.097
Títulos Securitizáveis (v)	35.112	909	524.917	858.418
AVJORA Títulos Securitizáveis (vi)	-	-	93.278	227.142
Títulos Securitizados (vii)	453.654	-	1.617.127	843.512
AVJORA Títulos Securitizados (viii)	107.445	-	304.262	184.016
Outros	5.833	7.886	5.833	7.884
	1.291.475	1.468.518	4.360.814	4.486.739
Circulante	812.924	1.282.209	2.461.965	2.727.728
Não Circulante	478.551	186.309	1.898.849	1.759.011

- (i) Aplicações financeiras remuneradas a taxa média de 102,40% do CDI em 31 de dezembro de 2023 (em 31 de dezembro de 2022 de 99,64%) e não possuem liquidez imediata, sendo R\$129.946 mensurado via custo amortizado em 31 de dezembro de 2023, 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 104,63% 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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 106,68% do CDI, sendo R\$ 167.117 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 41,35% do CDI.
- (v) São representados por CCIs e CCBs adquiridas pela subsidiária CashMe e que deverão ser cedidas futuramente em operação de CRI. Estes títulos possuem taxa média de 18,19% a.a + Inflação em 31 de dezembro de 2023 e de 14,32% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2022, R\$ 85.240 no curto prazo e R\$ 439.677 no longo prazo, O saldo aberto nesta linha é mensurado via custo amortizado.
- (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 15,92% a.a + inflação em 31 de dezembro de 2023 e de 13,08% a.a. + inflação em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$ 297.848 no curto prazo e R\$ 1.319.279 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	
	2023	2022
Títulos públicos federais (i)	290.827	136.146
Letras financeiras (ii)	709.269	809.335
Fundo de investimento e cotas (iii)	24.004	27.197
CDB/RDB (iv)	202.532	392.771
Operações compromissadas (Over) (v)	59.556	183.527
Debêntures (vi)	55.095	135.568
	1.341.283	1.684.544

- (i) Título Público Federal (LFT) à taxa média de 100% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 107,81% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa média de 114,59% do CDI.
- (iv) CDB/RDB remunerados à taxa média de 107,81% do CDI.
- (v) Over à taxa média de 100,00% do CDI.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

(vi) Debêntures à taxa média de 111,98% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empreendimentos concluídos	10.172	7.207	1.146.874	831.133
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	8.662.121	8.062.907
Parcelas recebidas	-	-	(5.828.015)	(5.714.790)
	-	-	2.834.106	2.348.117
Ajuste a valor presente (AVP)			(102.291)	(80.422)
	-	-	2.731.815	2.267.695
Contas a receber de vendas apropriado	10.172	7.207	3.878.689	3.098.828
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(55.794)	(52.327)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(373.228)	(343.423)
Prestação de serviços	202	202	5.045	5.930
Total do contas a receber	10.354	7.389	3.454.712	2.709.008
Circulante	9.925	6.631	2.857.730	2.150.674
Não Circulante	429	758	596.982	558.334

(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:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo Inicial	52.327	58.862
Adições	35.616	31.719
Baixas	(5.404)	(6.651)
Reversões	(26.745)	(31.603)
Saldo Final	55.794	52.327

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

A movimentação da provisão de distrato pode ser assim apresentada:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo Inicial	343.423	320.660
Adições	370.185	304.165
Reversões	(340.380)	(281.402)
Saldo Final	373.228	343.423

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 dezembro de 2023 foi de 6,02% ao ano (6,52% em dezembro de 2022). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de “Receita líquida”, totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 R\$22.686 (R\$31.115 em 31 de dezembro de 2022).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações 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 demonstrações financeiras:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	9.743	6.449	3.218.499	2.494.029
Total no ativo não circulante	429	758	660.189	604.799
	10.172	7.207	3.878.688	3.098.828
Provisão para risco de crédito (i)	(20)	(20)	(55.794)	(52.327)
Provisão para distrato (ii)	-	-	(373.228)	(343.423)
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	6.633.654	5.243.826
Parcela classificada em adiantamento de cliente	-	-	(154.563)	(36.136)
	10.152	7.187	9.928.757	7.910.768
Circulante	9.723	6.429	4.238.975	3.208.574
Não Circulante	429	758	5.689.782	4.702.194

(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 demonstrações 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:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
12 Meses	9.725	6.429	4.238.975	3.208.574
24 Meses	113	187	2.411.491	2.360.829
36 Meses	96	138	2.325.379	1.743.666
48 Meses	81	89	797.121	545.891
Acima de 48 Meses	137	344	155.791	51.808
Total	10.152	7.187	9.928.757	7.910.768

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de parcelas vencidas há mais de 90 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$141.355 (R\$ 130.225 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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	
	2023	2022	2023	2022
Imóveis em construção	-	-	1.834.961	1.718.111
Imóveis concluídos	11.966	12.965	772.612	621.579
Terrenos para futuras incorporações (a)	39.495	21.245	2.301.868	2.796.707
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	92.935	96.126
Encargos capitalizados ao estoque (b)/(b.1)	-	-	113.981	94.046
Provisão para distratos (c)	-	-	240.148	226.289
	51.461	34.210	5.356.505	5.552.858
Circulante	21.272	12.965	3.701.083	3.821.421
Não Circulante	30.189	21.245	1.655.422	1.731.437

- (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.
- (b) Os saldos dos encargos capitalizados no consolidado representaram R\$40.700 referente a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$73.280 referente a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$113.980 em 31 de dezembro de 2023, (encargos de SFH de R\$28.381, encargos de outras dívidas de R\$65.665, perfazendo total de R\$94.046 em 31 de dezembro de 2022).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizaram R\$103.078 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$ 11.608 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$ 114. 687 em 31 de dezembro de 2023, (encargos de SFH de R\$72.643, encargos de outras dívidas de R\$9.371, perfazendo um total de R\$ 82.014 em 31 de dezembro de 2022), 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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

7. INVESTIMENTOS

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

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Allerc Participacoes Ltda	100,00	100,00	27.896	31.220	(10.933)	(594)	27.896	31.220	(10.933)	(594)	
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	163.150	96.934	65	43	81.575	48.467	32	22	
Av Brasil Invest Imob Ltda	100,00	100,00	12.980	12.109	(22)	(858)	12.980	12.109	(22)	(858)	
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda	50,00	50,00	22.327	10.292	12.035	1.079	11.163	5.146	6.017	540	
Bretanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.448	11.131	9.126	(244)	19.448	11.131	9.126	(244)	
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.929	24.409	(1)	(2)	12.465	12.204	(1)	(1)	
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	172.980	106.185	24.919	(2)	24.512	172.980	106.185	24.919	
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	35.986	28.407	8.733	(288)	22.192	17.044	5.240	(173)	
Cashme Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	1.002.200	1.237.165	69.981	12.189	1.002.200	1.237.165	69.981	12.189	
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	60,00	100,00	12.037	10.253	(1.824)	(9)	7.222	10.253	(1.095)	(9)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda		32,50	32,50	98.009	97.097	33.316	68.726	31.853	31.857	10.828	22.336
Cbr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.427	7.181	2.860	8.337	13.427	7.181	2.860	8.337
Cbr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	77,62	71,14	222.167	215.443	(9.214)	(5.265)	172.446	153.266	(7.152)	(3.746)
Cbr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	31.255	34.234	1.849	3.811	31.255	34.234	1.849	3.811
Cbr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	77,62	71,14	196.993	188.898	(9.192)	(5.773)	152.906	134.382	(7.135)	(4.107)
Cbr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.808	958	(2.409)	10.808	958	(58)	(2.409)	
Cbr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	20.525	20.878	10.534	22.662	20.525	20.878	10.534	22.662
Cbr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	59.118	800	(294)	59.118	800	(294)	56	
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda		58,50	58,50	24.376	34.083	9.009	7.276	14.260	19.939	5.270	4.257
Cbr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	55.662	5.365	7.662	15.305	55.662	5.365	7.662	15.305
Cbr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	12.479	11.359	5.720	1.192	9.359	8.519	4.290	894
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	28.228	28.228	13.056	60.665	14.114	19.586	6.528	30.333
Cbr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.102	13.273	1.482	7.725	14.102	13.273	1.482	7.725
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.005	18.736	13.829	7.265	17.005	18.736	13.829	7.265
Cbr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	27.277	19.422	17.011	10.729	27.277	19.422	17.011	10.729
Cbr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.597	26.199	8.935	14.630	25.597	26.199	8.935	14.630
Cbr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	50.139	22.926	17.656	37.130	50.139	22.926	17.656	37.130
Cbr 069 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.565	21.253	6.462	4.777	18.565	21.253	6.462	4.777
Cbr 079 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.780	23.673	3.677	1.674	18.780	23.673	3.677	1.674
Cbr 080 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	13.576	4.337	5.525	1.708	13.576	4.337	5.525	1.708
Cbr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	52.984	49.891	27.495	1.580	52.984	49.891	27.495	1.580
Cbr 085 Empreendimentos Imobiliários Ltda		85,00	85,00	29.687	47.149	8.144	25.234	40.077	6.922	1.854	
Cbr 090 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	10.378	9.280	348	(23)	10.378	9.280	348	(23)
Cbr 092 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	50.278	49.565	9.217	12.901	50.278	49.565	9.217	12.901
Cbr 097 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	16.180	18.542	11.821	9.621	16.180	18.542	11.821	9.621
Cbr 098 Empreendimentos Imobiliários		100,00	100,00	22.588	26.562	5.841	(183)	22.588	26.562	5.841	(183)
Cbr 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	31.724	18.880	5.501	(103)	31.724	18.880	5.501	(103)
Cbr 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.599	9.127	9.472	7.664	18.599	9.127	9.472	7.664
Cbr 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	19.863	20.752	324	5.346	19.863	20.752	324	5.346
Cbr 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	19.184	606	2.822	(1)	19.184	606	2.822	(1)
Cbr 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	49,00	100,00	57.535	10.586	31.343	(1)	28.192	10.586	15.358	(1)
Cbr 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	88,88	100,00	23.148	1.071	(259)	(0)	20.574	1.071	(230)	(0)
Cbr 148 Emp. Imob. Ltda	(i)	60,00	100,00	85.038	4.648	22.487	37	51.023	4.648	13.492	37
Cbr Magik 02 Lz Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	12.065	7.626	4.439	(1.124)	9.049	5.720	3.329	(843)
Cbr Magik Lz 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	18.405	25.317	6.796	10.552	13.804	18.988	5.097	7.914
Cbr Magik Lz 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	17.212	12.282	20.030	(300)	12.909	9.212	15.022	(225)
Cbr Magik Lz 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	13.348	446	8.489	(1)	10.011	335	6.367	(1)
Cbr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	23.319	27.929	10.550	2.986	17.489	20.947	7.913	2.239
Cbr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	10.288	17.888	5.230	6.786	7.716	13.416	3.923	5.090
Cbr Magik Lz 09 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	22.791	21	(215)	(728)	17.093	16	(161)	(546)
Cbr Magik Lz 10 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	31.325	27.951	4.674	(1.453)	23.494	20.963	(1.090)	(1.090)
Cbr Magik Lz 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	23.933	2.938	8.760	(6)	17.950	2.204	6.570	(4)
Cbr Magik Lz 15 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	17.529	18.117	6.111	2.993	13.146	13.588	4.583	2.245
Cbr Magik Lz 17 Empreendimentos Imobiliários		75,00	75,00	49.421	40.323	2.335	2	37.066	30.242	1.751	1
Cbr Magik Lz 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	11.583	10	(0)	(0)	8.687	7	(0)	(0)
Cbr067 Empreendimentos Imobiliários Ltda		65,00	65,00	25.712	6.007	5.842	920	16.713	3.905	3.797	598
Cbr103 Empreendimentos Imobiliários Ltda		55,00	55,00	58.541	43.510	7.629	130	43.510	23.930	4.196	72
Cbr120 Empreendimentos Imobiliários Ltda		70,00	70,00	40.182	46.154	8.528	9.853	28.328	32.308	5.970	6.897
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A		50,00	50,00	192.694	97.621	72.856	(19.958)	96.347	48.811	36.428	(9.979)
Ccisa90 Incorporadora Ltda		40,00	40,00	41.743	10.714	6.527	(112)	16.697	4.286	2.611	(45)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	21,92	23,77	865.120	751.891	481.765	329.884	189.633	178.722	105.602	78.413
Cy 2 Pqmn Empreend Imob Ltda		20,00	20,00	49.309	31.556	(505)	20	9.862	6.311	(101)	4
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A		75,00	75,00	44.683	35.478	8.342	6.597	33.512	26.608	6.257	4.948
Cyrela Aconacagua Empreendimentos Imobiliários Ltda		35,80	35,80	106.102	52.480	(2.596)	(11.979)	37.982	18.786	(929)	(4.288)
Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	40,00	100,00	61.885	1	(1.685)	(1)	24.554	1	(674)	(1)
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	17.274	16.633	1	(3)	3.143	17.274	16.633	(3)
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	84.581	75.829	28.268	23.488	84.581	75.829	28.268	23.488
Cyrela Beteve Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	68.214	43.835	24.378	2.556	68.214	43.835	24.378	2.556
Cyrela Boracéia Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	42.078	23.328	29.307	51.988	42.078	23.328	29.307	51.988
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda		100,00	100,00	54.742	55.229	(153)	(635)	54.742	55.229	(153)	(635)
Cyrela Cravina Empreendimentos Imob		100,00	100,00	84.037	26.001	(55)	(1)	84.037	26.001	(55)	(1)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	94.849	43.126	33.593	10.931	94.849	43.126	33.593	10.931
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	18.008	16.918	5.782	1.881	18.008	16.918	5.782	1.881
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	32.484	33.759	(1.947)	177	32.484	33.759	(1.947)	177
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	44.918	35.027	18.335	24.038	44.918	35.027	18.335	24.038
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	27.309	26.343	(697)	(27.309)	26.343	(697)	(697)	
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	80,29	69.608	43.640	39.414	(243)	69.608	35.037	39.414	(195)
Cyrela Grenwood De Investimento Imobiliária Ltda		75,00	75,00	22.542	55.754	24.413	29.431	16.906	41.816	18.310	22.073
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	88,25	18.991	7.265	17.243	15.432	18.991	6.411	17.243	13.619
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	18.218	16.273	14.896	7.603	14.575	13.018	11.917	6.082
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	18.131	44.769	13.662	(4.273)	14.505	35.815	10.930	(3.418)
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	84,92	144.573	110.831	(1.586)	2.008	144.573	94.118	(1.586)	1.705
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.584	13.776	8.830	4.536	14.584	13.776	8.830	4.536
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	153.236	152.180	611	(2.079				

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

	Direta		Patrimônio Líquido		Lucro (Prejuízo) Líquido do período		Investimento		Equivalência		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Cyrela Rosa Empreendimentos Imobiliários	(i)	40,00	100,00	40.208	8.121	(4.299)	(57)	16.083	8.121	(1.720)	(57)
Cyrela Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	11.175	12.654	2.015	2.304	11.175	12.654	2.015	2.304
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	17.612	26.055	(9.861)	(15.708)	8.806	13.028	(4.930)	(7.854)
Cyrela Vermont De Investimento Imobiliária Ltda		85,00	85,00	15.849	15.873	(27)	(5)	13.472	13.492	(23)	(4)
Diogo De Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	14.119	89.798	14.621	72.366	7.060	44.899	7.311	36.183
Ebn Incorporacoes S.A.		50,00	50,00	172.048	122.879	19.163	(7.004)	86.024	61.440	9.582	(3.502)
Enbs Investimentos Imobiliários E Participacoes S.A.		40,00	40,00	48.112	65.754	(9.990)	(1.405)	19.245	26.301	(3.996)	(562)
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.		80,00	80,00	10.539	15.542	3.219	2.174	8.431	12.431	2.575	1.739
Farroutilha Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.110	10.090	2.416	(200)	14.110	10.090	2.416	(200)
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		85,00	85,00	13.807	13.661	(6)	(75)	11.736	11.612	(5)	(64)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	35.179	23.350	12.946	3.325	35.179	23.350	12.946	3.325
Gatrun Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	16.038	15.429	2.253	(1.852)	16.038	15.429	2.253	(1.852)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	503.520	520.761	52.957	68.421	503.520	520.761	52.957	68.421
Iracema Incorporadora Ltda		50,00	50,00	65.932	98.562	16.871	22.751	32.966	49.281	8.435	11.376
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda		70,00	70,00	24.201	29.594	12.608	4.610	16.941	20.716	8.825	3.227
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A		24,53	24,53	1.272.989	1.171.691	231.449	114.889	487.027	462.183	56.765	28.178
Living 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	38.414	18.708	16.363	11.837	38.414	18.708	16.363	11.837
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	27.908	21.380	(52)	7.378	27.908	21.380	(52)	7.378
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	25.691	17.160	7.456	6.660	25.691	17.160	7.456	6.660
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	15.352	23.703	(3.351)	(11.982)	7.676	11.852	(1.675)	(5.991)
Living Cacoal Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	28.105	40.359	15.767	16.742	28.105	40.359	15.767	16.742
Living Emp. Imob. Ltda		100,00	100,00	36.803	33.883	6.103	1.110	36.803	33.883	6.103	1.110
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	12.479	18.394	2.239	11.030	12.479	18.394	2.239	11.030
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.760	18.742	12.985	7.990	14.760	18.742	12.985	7.990
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	14.294	20.987	3.516	3.830	14.294	20.987	3.516	3.830
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.829	42.609	741	5.471	15.829	42.609	741	5.471
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	15.697	2.723	18.402	202	15.697	2.723	18.402	202
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	65.759	73.037	11.187	9.988	65.759	73.037	11.187	9.988
Lyon Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	100,00	92,48	204.213	154.487	40.781	1.609	204.213	142.865	40.781	1.488
Maba Emp.Imob. Ltda		60,00	60,00	55.957	46.811	44.147	20.014	33.574	28.086	26.488	12.009
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	12.787	12.511	4.575	(2.492)	6.393	6.256	2.288	(1.246)
Madriña Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	34.592	6.862	8.432	4.321	34.592	6.862	8.432	4.321
Mandara - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		33,00	33,00	120.608	26.180	61.182	26.405	39.801	8.639	20.190	8.714
Olamp Empreendimentos Imobiliários Ltda		75,00	75,00	30.634	23.621	4.174	2.590	22.976	17.715	3.130	1.942
Piomer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	98.980	29.958	27.971	11.418	98.980	29.958	27.971	11.418
Plano & Plano Construções E Participações Ltda		82,48	82,48	76.511	85.986	(9.475)	(11.228)	63.109	70.925	(7.816)	(9.261)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A		34,52	34,52	617.149	410.238	268.554	133.680	745.310	684.846	92.701	46.144
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	18.378	23.320	(4.942)	(1.057)	11.027	13.992	(2.965)	(634)
Potim Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	40.952	14.511	6.296	2.466	40.952	14.511	6.296	2.466
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda		59,49	59,49	11.433	4.706	(20.790)	(1.848)	6.802	2.800	(12.369)	(1.099)
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A		15,00	15,00	18.279	13.954	4.388	856	2.742	2.093	658	128
Ravena Empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00	100,00	82.088	122.760	42.404	46.621	82.088	122.760	42.404	46.621
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	35.794	33.395	5.485	7.391	17.897	16.698	2.742	3.695
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda		100,00	100,00	52.891	36.257	10.765	(11.649)	52.891	36.257	10.765	(11.649)
Sig 10 Empreendimentos		50,00	50,00	60.085	60.294	(200)	(6.900)	30.042	30.147	(100)	(3.450)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	129.475	175.437	(48.327)	(1.916)	64.737	87.718	(24.163)	(958)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	471.374	320.423	(5.501)	3.937	94.275	64.085	(1.100)	787
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	26.977	19.976	667	3.565	13.489	9.988	334	1.782
Spe Chi Cv Incorporações Ltda		50,00	50,00	16.416	17.017	(600)	714	8.208	8.508	(300)	357
Spe Faicalville Incorporação 3 Ltda		50,00	50,00	12.323	12.018	305	3.079	6.162	6.009	153	1.540
Tamoios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	12.093	31.764	1.206	2.098	7.256	19.058	724	1.259
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		100,00	100,00	16.800	16.799	1	(9)	16.800	16.799	1	(9)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		49,02	49,02	88.472	93.022	21.154	23.204	43.369	45.599	10.370	11.375
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda		100,00	100,00	21.423	26.228	(32.403)	(30.573)	21.423	26.228	(32.403)	(30.573)
Outras SPE's com PL até 10MMM				670.323	1.035.169	88.365	242.022	477.521	934.366	71.988	216.606
Sub-total								8.533.869	8.201.637	1.292.974	1.094.373
Capitalização de Juros (ii)								14.083	14.640	557	(912)
Total								8.547.952	8.216.267	1.293.531	1.093.461

- (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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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 2021	7.274.923	2.070.208
Subscrição / (Redução) de capital	1.395.203	564.689
Valor justo (i)	(24.816)	(24.816)
Dividendos	(1.521.592)	(581.462)
Equivalência patrimonial	1.093.461	217.085
Capitalização dos Juros	(912)	-
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

- (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 dezembro de 2023 o montante é representado por R\$ 532 milhões (Em 31 de dezembro de 2022 R\$ 532 milhões) com a Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S/A e R\$175 milhões (Em 31 de dezembro de 2022 R\$176 milhões) com a Lavvi Empreendimentos imobiliários S/A. A Companhia movimentou em 31 de dezembro de 2023 R\$ 1,79 milhão do total do valor justo em amortizações e teste de recuperabilidade (Em 31 de dezembro de 2022 R\$24 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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

- 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 demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, podem ser assim demonstrados:

	% Participação		2023				2022			
	2023	2022	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
	100,00	100,00	28.415	519	27.896	(10.933)	32.467	1.247	31.220	(594)
Alleric Participacoes Ltda	100,00	100,00	28.415	519	27.896	(10.933)	32.467	1.247	31.220	(594)
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	273.677	110.527	163.150	65	103.227	6.293	96.934	43
Av Brasil Invest Imob Ltda	100,00	100,00	13.128	148	12.980	(22)	12.124	16	12.109	(858)
Brasil Incorporação 127 Spe Ltd	50,00	50,00	59.042	42.266	16.776	(741)	43.149	28.868	14.281	843
Brasil Incorporação 163 Spe Ltda - Scp T	41,57	41,57	56.224	34.497	21.727	8.588	26.647	6.795	19.852	8.580
Brasil Incorporação 199 Spe Ltda	50,00	50,00	55.946	33.619	22.327	12.035	25.409	15.117	10.292	1.079
Brasil Incorporação 230 Spe Ltda	50,00	50,00	48.300	27.454	20.846	12.660	18.741	14.202	4.539	1.313
Bretanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	39.263	19.815	19.448	9.126	45.579	34.448	11.131	(244)
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.945	16	24.929	(1)	24.423	14	24.409	(2)
Caixa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	348.505	175.526	172.980	24.919	384.202	278.017	106.185	24.512
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	61.173	24.187	36.986	8.733	30.015	1.608	28.407	(288)
Casaviva Ilheus Empreendimentos Imobiliários Ltda - Sp	(i)	15,34	16,62	119.367	101.418	17.950	43.556	218.847	169.453	46.394
Cashne Soluções Financeiras S.A	100,00	100,00	2.127.140	1.124.940	1.002.200	69.981	2.157.605	920.441	1.237.165	12.189
Chr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	68,77	100,00	15.064	3.027	12.037	(1.824)	10.600	347	10.253
Chr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	103.310	5.301	98.009	33.316	104.217	7.120	97.097	68.726
Chr 021 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.924	2.497	13.427	2.860	43.736	36.555	7.181	8.337
Chr 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	77,62	71,14	266.221	44.054	222.167	(9.214)	269.748	54.304	215.443
Chr 029 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	40.892	9.637	31.255	1.849	39.864	5.630	34.234	3.811
Chr 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	77,62	71,14	244.007	47.014	196.993	(9.192)	246.597	57.699	188.898
Chr 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.840	2.032	10.808	(58)	4.733	3.775	958	(2.409)
Chr 033 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	34.390	13.865	20.525	13.365	34.340	13.462	21.878	22.662
Chr 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	59.414	295	59.118	(294)	999	198	800	56
Chr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	67,60	68,63	43.811	19.435	24.376	9.009	58.753	24.670	34.083
Chr 048 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	107.199	51.537	55.662	7.662	60.625	55.260	5.365	15.305
Chr 050 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	30.088	17.609	12.479	5.720	27.457	16.098	11.359	1.192
Chr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	34.213	5.985	28.228	13.056	114.489	75.316	39.173	60.665
Chr 054 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	33.340	19.238	14.102	1.482	17.562	4.289	13.273	7.725
Chr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.131	18.126	17.005	13.829	33.241	14.506	18.736	7.265
Chr 057 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	72.937	45.660	27.277	17.011	48.791	29.370	19.422	10.729
Chr 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.471	2.875	25.597	8.935	30.384	4.186	26.199	14.630
Chr 060 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	110.611	60.472	50.139	17.656	66.772	43.845	22.926	37.130
Chr 069 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	54.390	23.885	30.505	6.462	30.456	9.203	21.253	4.777
Chr 079 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	24.303	6.023	18.280	3.677	35.285	11.563	23.723	1.674
Chr 080 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	59.334	45.759	13.576	5.525	34.735	30.398	4.337	1.708
Chr 081 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	95.009	42.025	52.984	27.495	63.678	13.786	49.891	1.580
Chr 085 Empreendimentos Imobiliários Ltda	85,00	85,00	57.077	27.390	29.687	8.144	63.874	16.725	47.149	2.181
Chr 090 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	31.411	21.033	10.378	348	9.357	76	9.280	(23)
Chr 092 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	64.043	21.765	42.278	9.217	66.444	16.879	49.565	12.301
Chr 097 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	35.016	18.836	16.180	11.821	26.022	7.480	18.542	9.621
Chr 098 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	25.848	3.260	22.588	5.841	28.534	1.972	26.562	(183)
Chr 102 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	55.583	23.860	31.724	5.501	23.945	5.065	18.880	(103)
Chr 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	19.121	521	18.599	9.472	9.261	134	9.127	7.664
Chr 123 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.905	1.042	19.863	324	32.032	11.280	20.752	5.346
Chr 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	68.497	49.313	19.184	2.822	611	5	606	(1)
Chr 127 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i)	49,00	100,00	126.209	68.674	57.535	31.343	74.363	63.776	10.586
Chr 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	48.050	24.903	23.148	(259)	1.131	60	1.071	(0)
Chr 148 Emp. Imob. Ltda	(i)	60,00	100,00	122.409	37.371	85.038	22.487	4.683	35	4.648
Chr Magik 02 Lz Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	19.117	7.051	12.065	4.439	27.526	19.900	7.626	(1.124)
Chr Magik Lz 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	73.819	55.414	18.405	6.796	65.201	39.884	25.317	10.552
Chr Magik Lz 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	74.296	57.083	17.212	20.030	74.408	62.126	12.282	(300)
Chr Magik Lz 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	60.214	46.866	13.348	8.489	766	320	446	(1)
Chr Magik Lz 07 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	44.148	20.829	23.319	10.550	30.053	2.124	27.929	2.986
Chr Magik Lz 08 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	58.346	48.058	10.288	5.230	57.184	39.295	17.888	6.786
Chr Magik Lz 09 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	53.871	31.080	22.791	(215)	23	2	21	(728)
Chr Magik Lz 10 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	47.664	16.340	31.325	4.674	65.992	35.641	27.951	(1.453)
Chr Magik Lz 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	66.306	42.374	23.933	8.760	7.586	4.648	2.938	(6)
Chr Magik Lz 15 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	39.535	22.007	17.529	6.111	32.773	14.656	18.117	2.993
Chr Magik Lz 17 Empreendimentos Imobiliários	75,00	75,00	64.904	15.483	49.421	2.335	59.372	19.049	40.323	2
Chr Magik Lz 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	31.382	19.799	11.583	(0)	10	0	10	(0)
Chr Sul Consol Imob E Rep	100,00	100,00	24.227	6.528	17.698	(7.381)	29.501	4.919	24.582	(4.157)
Chr067 Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	47.653	21.940	25.712	5.842	29.709	23.701	6.007	920
Chr103 Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,00	55,00	68.710	10.168	58.541	7.629	59.071	15.561	43.510	130
Chr120 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	68.701	28.519	40.182	8.528	64.794	18.640	46.154	9.853
Chr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	64,18	64,18	192.975	281	192.694	72.856	141.042	43.420	97.621	(19.958)
Ccisa 03 Incorporadora Ltda	(i)	10,96	11,88	39.550	4.007	35.542	(7.412)	53.401	7.347	46.055
Ccisa 05 Incorporadora Ltda	(i)	10,96	11,88	76.583	5.661	70.922	1.908	81.827	6.232	75.594
Ccisa 100 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	92.175	53.090	40.085	7.510	46.859	31.208	15.651
Ccisa107 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	145.983	129.650	16.333	15.747	26.107	23.689	2.419
Ccisa108 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	129.056	109.764	19.292	16.982	20.254	17.399	2.856
Ccisa112 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	135.894	93.058	42.836	24.692	184.859	140.573	44.286
Ccisa113 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	20.052	385	19.667	(227)	8.939	-	6.933
Ccisa114 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	46.494	22.584	23.909	10.228	43.062	28.254	14.808
Ccisa116 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	160.919	160.915	19.684	11.332	179.422	151.321	28.101
Ccisa118 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	448.365	385.038	63.326	39.934	154.184	124.040	30.144
Ccisa120 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	232.587	181.016	51.571	32.318	30.155	23.640	6.514
Ccisa122 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	40.544	40.544	13.500	2.104	1.052	6	1.046
Ccisa139 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	44.482	19.417	25.065	10.197	2.395	676	1.718
Ccisa140 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	60.673	46.142	14.531	5.095	36.619	28.884	7.735
Ccisa141 Incorporadora Ltda	(i)	21,92	23,77	98.991	73.570	25.422	21.133	787	63	724

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

		% Participação		2023				2022			
		2023	2022	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Ccisa142 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	152.518	121.232	31.286	20.901	39.684	36.891	2.794	(2)
Ccisa143 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	234.134	186.452	47.702	30.223	8.093	331	7.761	(45)
Ccisa145 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	26.435	11.106	15.329	2.547	142	0	142	(10)
Ccisa160 Incorporadora Lda	(i)	14,25	23,77	34.120	1.154	32.966	(277)	1	-	1	(1)
Ccisa162 Incorporadora Lda. (Coi) / Lund	(i)	21,92	23,77	91.915	45.652	46.263	10.228	52.712	9.880	42.832	2.932
Ccisa20 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	16.889	2.978	13.911	(1.825)	22.442	3.734	18.708	(2.821)
Ccisa48 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,75	240.152	209.637	30.515	55.656	374.505	309.146	65.359	52.054
Ccisa57 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,75	55.468	1.836	53.632	25.773	38.896	11	38.886	29.216
Ccisa61 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,75	38.047	19.148	18.899	11.629	95.751	66.953	28.797	9.814
Ccisa64 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	13.745	1.040	12.705	1.824	38.633	16.582	22.051	12.763
Ccisa66 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,77	419.045	331.614	87.432	78.921	326.739	247.777	78.962	41.714
Ccisa67 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,77	143.615	93.762	49.853	113.158	12.938	84.918	28.240	7.248
Ccisa69 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,77	119.966	104.879	15.087	30.343	195.162	165.417	29.745	22.665
Ccisa73 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,75	80.314	55.957	24.357	9.227	3.134	11	3.123	113
Ccisa74 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,75	22.551	4.964	17.588	15.627	47.014	20.367	26.647	4.332
Ccisa75 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	16.794	4.375	12.420	471	35.013	19.065	15.949	11.329
Ccisa77 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,77	199.481	156.238	43.243	39.082	143.237	100.892	42.345	20.350
Ccisa79 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	33.952	17.738	16.214	29.639	109.011	82.149	26.862	30.809
Ccisa80 Incorporadora Lda	(i)	10,96	11,88	181.253	161.475	19.778	8.743	1.899	115	1.784	26
Ccisa83 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	67.689	45.762	21.927	41.553	150.738	127.562	23.176	30.310
Ccisa85 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,77	106.537	88.081	18.456	12.059	124.710	107.313	17.397	14.430
Ccisa87 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	53.253	32.516	20.737	17.465	76.345	62.979	13.366	8.300
Ccisa88 Incorporadora Lda.	(i)	21,92	23,77	129.878	108.880	20.997	19.854	39.796	30.517	9.279	4.455
Ccisa89 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	30.458	9.625	20.833	20.831	60.130	30.952	29.178	15.120
Ccisa90 Incorporadora Lda	(i)	53,15	54,26	98.510	56.767	41.743	6.527	10.737	23	10.714	(112)
Ccisa93 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	40.881	25.897	14.984	14.237	37.044	27.044	11.631	4.849
Ccisa98 Incorporadora Lda	(i)	21,92	23,77	87.281	57.646	29.636	14.418	85.644	62.863	22.782	8.237
Chullan Investimentos Imobiliários Lda	(i)	10,96	11,88	17.239	922	16.317	239	17.047	266	16.781	(647)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(i)	21,92	23,77	1.727.372	862.120	865.120	481.765	1.473.451	751.891	751.891	329.884
Cy 2 Pqam Empreend Imob Lda		20,00	20,00	49.985	676	49.309	(505)	36.927	5.371	31.556	20
Cyma 10 Emp Imob Lda		75,00	75,00	65.622	38.017	27.605	8.902	89.470	69.767	19.704	(2.234)
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A		75,00	75,00	52.554	7.671	44.883	4.410	7.933	6.597	1.336	5.978
Cyr Sul 034 Empreendimentos Imobiliários		70,00	70,00	31.687	16.095	15.592	(865)	20.781	9.136	11.645	1.292
Cyr Sul 036 Empreendimentos Imobiliários		80,00	80,00	14.398	70	14.328	(40)	13.887	3	13.885	2
Cyr Sul 042 Empreendimentos Imobiliários		70,00	70,00	41.769	26.420	15.349	3.336	5.173	256	4.917	(88)
Cyrela Aconçaga Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	123.011	16.909	106.102	(2.596)	67.604	15.214	52.480	(11.979)
Cyrela Alpina Empreendimentos Imob	(i)	40,00	100,00	80.589	19.203	61.385	(1.685)	1	0	1	(1)
Cyrela Antea Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	17.285	11	17.274	(5)	16.658	24	16.633	3.143
Cyrela Belgrado Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	136.781	52.200	84.581	28.268	89.684	13.855	75.829	23.488
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Lda		100,00	100,00	135.907	67.693	68.214	24.378	48.666	4.831	43.835	2.556
Cyrela Boracéia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	151.595	109.518	42.078	29.307	111.611	88.283	23.328	51.988
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Lda		100,00	100,00	54.935	193	54.742	(153)	55.689	459	55.229	(635)
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Lda		50,78	50,78	32.642	2	32.640	3	32.492	2	32.490	2
Cyrela Cuviana Empreendimentos Imob		100,00	100,00	84.651	414	84.037	(55)	62.001	36.000	26.001	(1)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	104.979	10.130	94.849	33.593	51.716	8.590	43.126	10.931
Cyrela Cucuzo Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	52.853	34.845	18.008	5.782	47.393	30.475	16.918	1.881
Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	34.116	1.633	32.484	(1.947)	34.118	359	33.759	177
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	74.619	29.701	44.918	18.335	63.709	28.682	35.027	24.038
Cyrela Estreua Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	27.823	514	27.309	(794)	26.829	486	26.343	(697)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	127.802	58.194	69.608	39.414	105.166	61.526	43.640	(243)
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Lda		95,75	95,75	25.155	2.613	22.542	24.413	63.825	8.070	55.754	29.431
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	86.518	67.528	18.991	17.243	42.567	35.303	7.265	15.432
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	50.747	32.529	18.218	14.896	29.154	12.881	16.273	7.603
Cyrela Magikz Campinas 01 Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	22.945	4.815	18.131	13.662	131.203	86.435	44.769	(4.273)
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	207.327	62.754	144.573	(1.586)	131.728	20.897	110.831	2.098
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	23.962	14.584	14.584	8.830	10.138	10.138	0	4.536
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	168.321	15.085	153.236	611	167.104	14.924	152.180	(2.079)
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	27.123	11.954	15.169	(3.281)	83.415	68.152	15.263	25.286
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A		80,00	80,00	29.484	92	29.393	(3)	29.406	10	29.396	0
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	56.297	1.449	54.848	1.375	67.489	3.377	64.112	1.033
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliária Lda		100,00	100,00	52.180	25.762	26.418	(332)	1.125	541	583	(1)
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	105.388	57.774	47.614	(1.065)	79.181	5.436	73.746	37.385
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	60.770	35.837	24.933	14.155	27.546	4.594	22.952	6.361
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	221.335	43.114	178.221	6.974	237.135	42.961	194.173	22.021
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	107.523	22.907	84.616	(37.089)	92.350	9.665	82.685	(35.492)
Cyrela Rjz Jgongio Empreendimentos Imobiliária Lda		100,00	100,00	98.622	62.059	36.563	(3.333)	101.594	63.564	38.030	7
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	46.774	30.719	16.054	(5.736)	18.211	3.847	14.363	(1.636)
Cyrela Rosa Empreendimentos Imobih	(i)	40,00	100,00	96.189	55.981	40.208	(4.299)	9.939	1.819	8.121	(57)
Cyrela Safira Empreendimentos Imobiliários Lda		100,00	100,00	13.668	2.493	11.175	2.015	15.291	2.637	12.654	2.304
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Lda		91,24	91,24	21.409	3.797	17.612	(9.861)	159.700	133.645	26.055	(15.708)
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		92,50	92,50	13.361	1.093	12.268	4.813	15.300	1.128	14.173	(429)
Cyrela Sul 007 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	34.683	15.355	19.328	36	50.129	29.758	20.372	5.292
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		90,00	90,00	14.176	1.394	12.781	(591)	26.663	1.493	25.110	6.628
Cyrela Sul 009 Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	33.925	14.927	18.998	3.027	78.190	58.925	19.265	18.382
Cyrela Sul 010 Empreendimentos Imobiliários Lda		78,00	78,00	128.941	83.959	44.982	27.267	102.514	20.142	82.373	15.556
Cyrela Sul 011 Empreendimentos Imobiliários Lda		90,00	90,00	13.383	197	13.186	967	16.557	676	15.881	167
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		90,00	90,00	30.084	8.103	21.981	(1.960)	33.263	9.011	24.251	(677)
Cyrela Sul 016 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	143.164	86.193	56.972	17.282	105.451	63.577	41.874	6.122
Cyrela Sul 019 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		80,00	80,00	23.550	1.100	22.450	2.060	26.616	14.167	12.449	861
Cyrela Sul 020 Empreendimentos Imobiliários Lda		80,00	80,00	35.691	21.397	14.293	2.339	22.129	7.005	15.124	2.860
Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Lda		68,00	68,00	42.563	17.072	25.491	12.520	29.979	4.561	25.418	4.616
Cyrela Sul 023 Empreendimentos Imobiliários Spe											

Notas Explicativas

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

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

	% Participação		2023				2022			
	2023	2022	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período
Embu Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	40,00	40,00	103.900	55.788	48.112	(9.990)	106.017	40.264	65.754	(1.405)
Emmerin Incorporações Lda	(i)	21,92	23,75	15.657	1.054	14.603	19.829	1.023	18.805	(1.629)
Emporio Jardim Shoppings Centers S.A.	80,00	80,00	10.924	385	10.539	3.219	19.277	3.735	15.542	2.174
Farooqilha Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	34.469	20.359	14.110	2.416	24.545	14.455	10.090	(200)
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários Spe Lda	85,00	85,00	13.814	7	13.807	(6)	13.674	13	13.661	(75)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	70.187	35.008	35.179	12.946	32.551	9.201	23.350	3.325
Garun Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	31.765	15.727	16.038	2.253	29.211	13.782	15.429	(1.852)
Goldzein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	602.664	99.144	503.520	52.957	586.008	65.246	520.761	68.421
Hesa 197 - Investimentos Imobiliários Lda	12,50	12,50	82.638	50.800	31.838	746	23.027	9.737	13.290	(1.028)
Hesa 200 - Investimentos Imob Lda	(ii)	25,00	25,00	99.665	80.523	19.142	(63)	-	-	-
Hesa 219 - Investimentos Imobiliários Lt	25,00	25,00	47.694	34.670	13.024	41	47.296	34.314	12.983	(31)
Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Lda	50,00	50,00	46.095	14.409	31.687	(63)	0	1	(0)	(8)
Inacenta Incorporadora Lda	50,00	50,00	69.869	3.937	65.932	16.871	105.987	7.425	98.562	22.751
Ivoti Empreendimentos Imobiliários Lda	50,00	50,00	16.315	2.284	14.031	10.772	4.966	120	4.846	36
Jardim Leao Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	19.437	749	18.687	1.389	30.848	5.277	25.571	3.256
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Lda	65,00	65,00	22.390	390	22.000	172	23.229	501	22.728	(75)
João Wallig Emp Imob	70,00	70,00	13.852	3.298	10.554	344	14.958	3.705	11.253	2.625
Klubi Administradora De Consorcios Lda.	(iii)	5,19	-	16.372	3.230	13.142	(20.537)	-	-	-
Lamballe Incorporadora Lda	(i)	53,15	54,26	22.294	665	21.629	22.872	564	22.308	439
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Lda	70,00	70,00	64.741	40.539	24.201	12.608	36.147	6.553	29.594	4.610
Lavvi Capri Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	47.743	23.305	24.438	5.388	81.369	16.135	65.234	(191)
Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	59.807	390	59.416	(43)	9	0	9	(1)
Lavvi Copenhage Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	135.282	33.471	101.811	26.997	136.922	27.107	109.815	12.299
Lavvi Dubai Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	267.775	74.547	193.228	54.912	229.051	56.735	172.316	(3.199)
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.335.984	62.995	1.272.989	231.449	1.186.506	14.815	1.171.691	14.889
Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	197.547	137.503	60.044	32.268	184.607	133.730	50.877	19.040
Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	109.507	85	109.422	(380)	33.106	20.921	4.186	(19)
Lavvi Miami Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	98.837	83.665	15.172	22.687	88.575	70.991	17.585	18.433
Lavvi Milao Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	118.613	87.014	31.599	18.433	81.433	46.967	34.466	3.319
Lavvi Monaco Empreendimentos Imobiliários Lda	(i)	57,01	28,36	177.847	2.851	174.996	(977)	15.908	14	15.894
Lavvi Noruega Empreendimentos Imobiliários Lda	22,69	22,69	64.595	6.167	58.427	(857)	58.107	6.211	51.896	(155)
Lavvi Nova Iorque Empreendimentos Imobiliários Lda	22,69	22,69	65.736	36.059	29.676	16.672	62.345	22.341	40.004	5.603
Lavvi Orlando Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	97.114	35.717	61.397	6.849	90.419	35.884	54.535	2.660
Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários Lda	28,36	28,36	143.013	74.523	68.490	(3.529)	123.147	84.518	38.629	(968)
Lavvi 008 Empreendimentos Imobiliários Lda	22,69	22,69	63.151	15.426	47.725	1.447	58.890	12.612	46.278	(1.853)
Living 008 Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	97.385	58.972	38.414	16.363	64.231	45.524	18.708	11.837
Living Batavia Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	110.341	82.433	27.908	(52)	89.308	67.928	21.380	7.378
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Lda	(i)	60,96	61,88	19.528	4.175	15.352	(3.351)	31.162	7.459	23.703
Living Cascal Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	87.809	59.703	28.105	15.767	90.356	49.997	40.359	16.742
Living Emp. Imob. Lda	100,00	100,00	45.632	8.829	36.803	6.103	52.453	18.570	33.883	1.110
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	16.155	3.676	12.479	2.239	22.090	3.696	18.394	11.030
Living Ipe Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	27.766	13.006	14.760	12.985	45.704	26.963	18.742	7.990
Living Loreto Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	19.965	5.671	14.294	3.516	27.246	6.259	20.987	3.830
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	23.017	7.188	15.829	741	49.347	6.738	42.609	5.471
Living Salazaris Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	70.844	55.146	15.697	18.402	5.667	2.944	2.723	2.042
Locadora De Inoveis Inacio Vasconcelos Lda.	1,78	1,78	22.361	87	22.274	205	24.689	102	24.587	2.728
Lauda Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	76.195	10.436	65.759	11.187	115.344	42.306	73.037	9.988
Lyon Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	226.264	22.052	204.213	40.781	167.666	13.179	154.487	1.609
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	(i)	25,27	20,00	99.551	16.736	82.815	(920)	41.979	10	41.970
Maba Emp.Imob.Lda	60,00	60,00	131.133	75.175	55.957	44.147	54.644	7.834	46.811	20.014
Mac Empreendimentos Imobiliários Lda	50,00	50,00	18.977	6.191	12.787	4.575	21.186	8.674	12.511	(2.492)
Madina Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	83.100	48.508	34.592	8.432	53.887	47.024	6.862	4.321
Mãos Dadas Empreendimentos Imobiliários Spe Lda	40,16	40,16	23.130	11.803	11.327	-	22.139	8.212	13.927	6
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Lda	(i)	33,00	33,00	164.281	43.673	120.608	61.182	105.950	79.770	26.180
Monterey Incorporações Spe Lda	21,92	23,75	128.500	100.862	27.638	9.814	6.845	197	6.648	(105)
Nova Carlos Gomes Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	90,00	90,00	31.560	14.826	16.734	5.446	50.834	13.510	37.324	9.295
Novo Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	134.093	104.185	30.508	5.205	386	321	65	55
Olamp Empreendimentos Imobiliários Lda	75,00	75,00	32.622	1.988	30.634	4.174	25.246	1.626	23.621	2.590
Plomer-d Empreendimentos Imobiliários Lda	100,00	100,00	113.930	14.950	98.980	27.971	49.724	19.766	29.958	11.418
Plak I Empreed. Imob. Lda	(ii)	17,26	88.313	30.686	37.627	7.617	-	-	-	-
Plano & Plano Construções E Participações Lda	82,48	82,48	122.832	46.322	76.511	(9.475)	124.908	38.922	85.986	(11.228)
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	1.030.926	413.778	617.149	268.554	1.076.679	666.441	410.238	133.680
Plano Amazonas Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	97.598	41.389	56.209	34.478	146.530	90.572	55.959	9.920
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Lda	92,99	92,99	21.116	2.738	18.378	(4.942)	24.712	1.391	23.320	(1.057)
Plano Birithia Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	65.896	44.536	21.360	3.299	3.147	3.197	(51)	(45)
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	78.165	34.481	43.683	20.737	79.281	78.615	666	2.927
Plano Canoas Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	50.959	31.376	19.583	4.699	1.824	1.882	(58)	(19)
Plano Carvalho Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	51.919	3.648	48.271	3.813	82.833	16.289	66.544	33.070
Plano Colorado Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	45.279	29.681	15.598	14.466	59.834	48.672	11.162	12.573
Plano Columbia Empreendimentos Imobiliar	34,52	34,52	58.756	19.921	38.836	16.674	69.248	65.765	3.482	4.032
Plano Eufrades Empreendimentos Imobiliários	34,52	34,52	50.997	36.938	14.059	14.792	46.145	33.375	12.769	13.609
Plano Giovanni Grochi Empreed. Imob. Lda	(iii)	24,16	-	102.287	63.349	(5.011)	-	-	-	-
Plano Iguacu Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	117.269	53.230	64.039	10.111	40.794	26.866	13.928	4.687
Plano Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	97.102	35.819	61.283	20.945	1.924	1.586	338	1.400
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	34.418	12.861	21.557	(898)	9.716	410	9.306	(566)
Plano Japurá Empreed. Imob. Lda	20,71	20,71	80.496	67.658	12.838	13.308	534	1.005	470	(487)
Plano Jordao Empreendimentos Imobiliar	34,52	34,52	150.698	95.634	55.064	53.252	133.497	123.414	10.082	10.690
Plano Laranja Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	63.613	37.963	25.650	15.420	37.517	35.498	2.020	(431)
Plano Limeira Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	56.164	39.588	16.575	26.063	75.578	36.314	37.264	11.978
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliários Lda	82,49	82,49	45.989	461	45.528	4.786	41.797	1.056	40.741	1.292
Plano Parana Empreendimentos Imobiliar	34,52	34,52	39.377	26.571	12.806	12.304	35.923	34.231	1.692	2.227
Plano Peroba Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	24.480	13.342	11.138	6.846	13.539	11.808	1.730	(24)
Plano São Francisco Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	70.999	46.901	24.098	3.736	73.172	72.809	363	446
Plano Tejo Empreendimentos Imobiliar	34,52	34,52	136.361	94.216	42.145	27.919	145.624	133.539	12.084	12.843
Plano Tigre Empreendimentos Imobiliar	34,52	34,52	50.172	28.723	21.449	21.021	65.376	61.671	3.705	5.161
Plano Tocantins Empreendimentos Imobiliar	34,52	34,52	30.077	16.563	13.514	5.337	27.756	8.447	19.308	15.012
Plano Tropic Empreendimentos Imobiliários Lda	34,52	34,52	40.64							

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	% Participação		2023				2022				
	2023	2022	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) Líquido do período	
Sk Demostenes Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00	25,00	54.779	24.569	30.210	3.713	35.881	12.098	23.783	438	
Sk Franca Empreend Imob S.A	25,00	25,00	89.429	32.534	56.895	(39)	81.873	30.945	50.928	(1.056)	
Sk Lisboa Empreend Imobiliarios Ltda	25,00	50,00	46.709	19.421	27.288	(3.109)	41.418	23.515	17.903	(612)	
Sk Loefgreen Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	32,50	63.896	13.193	50.704	2.410	100.284	10.509	89.774	(4.590)	
Sk Pinheiros Empreend Imob Ltda	(i)	15,00	50,00	62.811	38.535	24.276	(1.186)	53.599	39.017	14.582	(175)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda		50,00	50,00	264.147	134.673	129.475	(48.327)	317.004	141.567	175.437	(1.916)
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários		20,00	20,00	755.743	284.369	471.374	(5.501)	736.697	416.274	320.423	3.937
Snowbird Paralel Fundo De Investimento Imobiliários		10,00	10,00	367.050	8.202	358.847	(2.243)	795.044	512.097	282.947	17.602
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda		50,00	50,00	58.618	31.641	26.977	667	35.116	15.140	19.976	3.565
Spe 137 Brasil Incorporacao Ltda - Scp		42,00	42,00	35.285	21.871	13.414	6.771	4.750	3.433	1.317	(380)
Spe Botinha II Emp Imob	(i)	26,47	65,62	89.290	10.749	78.541	(2.578)	9.517	331	9.186	(21)
Spe Chl Cv Incorporações Ltda		50,00	50,00	18.246	1.829	16.416	(600)	18.789	1.772	17.017	714
Spe Faiçalville Incorporação 3 Ltda		50,00	50,00	24.723	12.400	12.323	305	30.070	18.052	12.018	3.079
Tamios Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		60,00	60,00	12.349	256	12.093	1.206	31.934	170	31.764	2.098
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda		80,00	80,00	24.779	12.969	11.810	72	24.591	12.983	11.608	2
Toulon Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		100,00	100,00	18.014	1.214	16.800	1	18.013	1.214	16.799	(9)
Villa Real Incorporações Ltda	(i)	60,96	61,88	11.207	510	10.697	(5)	10.741	500	10.241	(5)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda		63,48	63,48	162.438	73.967	88.472	21.154	179.133	86.111	93.022	23.204
Vivaz Vendas - Consultoria Imobiliária Ltda		100,00	100,00	38.795	17.372	21.423	(32.403)	44.048	17.820	26.228	(30.573)
Outras 959 Spes com PL até 10MM				3.870.388	2.589.390	1.280.997	103.880	5.145.703	3.040.684	2.105.019	418.324

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
(ii) Refere-se à constituição/ingresso de nova empresa

c) Investimentos no exterior:

As demonstrações 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 dezembro de 2023 R\$0,0060 (Em 31 de dezembro de 2022: R\$0,0296). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes” patrimônio líquido, representado por R\$1.600 em 31 de dezembro de 2023 (Em 31 de dezembro de 2022 foi representado por R\$ 2.792).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	% Participação		Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do período		Investimento		Equivalência	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Aurea Extrema Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	163.150	96.934	65	43	81.575	48.467	32	22
Brasil Incorporacao 199 Spe Ltda	50,00	50,00	22.327	10.292	12.035	1.079	11.163	5.146	6.017	540
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	24.929	24.409	(1)	(2)	12.465	12.204	(1)	(1)
Carapa Empreendimentos Imobiliários S/A	60,00	60,00	36.986	28.407	8.733	(288)	22.192	17.044	5.240	(173)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	98.009	97.097	33.316	68.726	31.853	31.557	10.828	22.336
Cbr 046 Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,50	58,50	24.376	34.083	9.009	7.276	14.260	19.939	5.270	4.257
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	28.228	39.173	13.056	60.665	14.114	19.586	6.528	30.333
Ccisa90 Incorporadora Ltda	40,00	40,00	41.743	10.714	6.527	(112)	16.697	4.286	2.611	(45)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	21,92	23,77	865.120	751.891	481.765	329.884	189.633	178.722	105.602	78.413
Cy 2 Pqnm Empreend Imob Ltda	20,00	20,00	49.309	31.556	(505)	20	9.862	6.311	(101)	4
Ebm Incorporacoes S.A.	50,00	50,00	172.048	122.879	19.163	(7.004)	86.024	61.440	9.582	(3.502)
Embu Investimentos Imobiliários E Participacoes S.A.	40,00	40,00	48.112	65.754	(9.990)	(1.405)	19.245	26.301	(3.996)	(562)
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	65.932	98.562	16.871	22.751	32.966	49.281	8.435	11.376
Ivoti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	14.031	4.846	10.772	36	7.016	2.423	5.386	18
Jardim Loureiro Da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	22.000	22.728	172	(75)	14.300	14.773	112	(49)
Lamballe Incorporadora Ltda	40,00	40,00	21.629	22.308	(679)	439	8.652	8.923	(272)	176
Lavi Empreendimentos Imobiliários S.A	28,36	28,36	1.272.989	1.171.691	231.449	114.889	564.621	535.897	65.631	32.579
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	15.352	23.703	(3.351)	(11.982)	7.676	11.852	(1.675)	(5.991)
Locadora De Imoveis Inacio Vasconcelos Ltda.	1,92	1,92	22.274	24.587	205	2.728	428	472	4	52
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imob	63,18	20,00	82.815	41.970	(920)	(98)	52.323	8.394	(581)	(20)
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	12.787	12.511	4.575	(2.492)	6.393	6.256	2.288	(1.246)
Mãos Dadas Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,16	40,16	11.327	13.927	-	6	4.549	5.593	-	3
Marquise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00	33,00	120.608	26.180	61.182	26.405	39.801	8.639	20.190	8.714
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	34,52	34,52	617.149	410.238	268.554	133.680	745.310	684.846	92.701	46.144
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda	59,49	59,49	11.433	4.706	(20.790)	(1.848)	6.802	2.800	(12.369)	(1.099)
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	15,00	15,00	18.279	13.954	4.388	856	2.742	2.093	658	128
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	35.794	33.295	5.485	7.391	17.897	16.698	2.742	3.695
Sig 10 Empreendimentos	50,00	50,00	60.085	60.294	(200)	(6.900)	30.042	30.147	(100)	(3.450)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	129.475	175.437	(48.327)	(1.916)	64.737	-	(24.163)	-
Snowbird Master Fundo De Investimento Imobiliários	20,00	20,00	471.374	320.423	(5.501)	3.937	94.275	64.085	(1.100)	787
Spe 131 Brasil Incorporação Ltda	50,00	50,00	26.977	19.976	667	3.565	13.489	9.988	334	1.782
Spe Chi Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	16.416	17.017	(600)	714	8.208	8.508	(300)	357
Spe Falçalville Incorporação 3 Ltda	50,00	50,00	12.323	12.018	305	3.079	6.162	6.009	153	1.540
Tamoio Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	60,00	60,00	12.093	31.764	1.206	2.098	7.256	19.058	724	1.259
Villa Real Incorporações Ltda	50,00	50,00	10.697	10.241	(5)	(5)	5.349	5.120	(3)	(2)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,02	49,02	88.472	93.022	21.154	23.204	43.369	45.599	10.370	11.375
Outras SPE's com PL até 10MMM			4.956.220	4.372.170	1.401.743	855.275	145.712	267.245	(54.718)	(22.664)
							2.439.156	2.245.704	262.059	217.085

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação
(ii) Em 31 de março de 2023, houve a desconsolidação de subsidiárias em decorrência de perda de controle da SKR

e) Investimento registrado ao valor justo

O investimento da SYN PROP E TECH S.A em 31 de dezembro de 2023 totalizou R\$8.687 (R\$7.526 em 31 de dezembro de 2022), considerando 1.813.472 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$4,79. 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\$1.161. O investimento da Tecnisa S/A em 31 de dezembro de 2023 totalizou R\$3.048 (R\$2.699 em 31 de dezembro de 2022), considerando 758.320 ações detidas pela Companhia avaliadas pelo valor de mercado por ação de R\$4,02 conforme montante negociado na Bovespa em 31 de dezembro 2023. A movimentação líquida de resultado foi reconhecida na rubrica de outras em investimentos no montante aproximado de R\$1.373.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	
Saldo em 31.12.2021	1.451	5.949	16.015	374	-	30.832	37.614	92.235
Adições	778	201	238	-	-	1.472	7.530	7.275
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	2.229	6.150	16.253	374	-	29.360	45.144	99.510
Adições	23	361	939	-	-	6.167	9.201	16.691
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	2.252	6.511	17.192	374	-	35.527	54.345	116.201

Depreciação:	Controladora							Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	
Saldo em 31.12.2021	(1.342)	(5.922)	(12.179)	(374)	-	(28.910)	(15.193)	(63.920)
Depreciações	(81)	(5)	(1.003)	-	-	(416)	(6.496)	(8.001)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	(1.423)	(5.927)	(13.182)	(374)	-	(29.326)	(21.689)	(71.921)
Depreciações	(87)	(35)	(1.061)	-	-	(752)	(6.555)	(8.490)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	(1.510)	(5.962)	(14.243)	(374)	-	(30.078)	(28.244)	(80.411)
Saldo residual em 31.12.2021	109	27	3.836	-	-	1.922	22.421	28.315
Saldo residual em 31.12.2022	806	223	3.071	-	-	34	23.455	27.589
Saldo residual em 31.12.2023	742	549	2.949	-	-	5.449	26.101	35.790

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Custo:	Consolidado								
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2021	5.343	12.497	27.603	1.085	38	48.400	54.439	194.757	344.162
Adições	896	915	1.499	-	-	2.175	12.461	81.527	99.473
Baixas	(11)	-	-	-	-	-	-	(62.853)	(62.864)
Saldo em 31.12.2022	6.228	13.412	29.102	1.085	38	50.575	66.900	213.431	380.771
Adições	92	710	3.007	-	-	6.364	20.424	94.080	124.677
Baixas	(1.321)	(606)	(505)	(15)	-	(1.692)	(9.001)	(63.915)	(77.055)
Saldo em 31.12.2023	4.999	13.516	31.604	1.070	38	55.247	78.323	243.596	428.393

Depreciação:	Consolidado								
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benfeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Direito de Uso (iii)	Estande de Vendas (ii)	Total
Saldo em 31.12.2021	(4.936)	(11.276)	(20.433)	(1.078)	(38)	(44.159)	(22.021)	(116.033)	(219.974)
Depreciações	(130)	(199)	(1.975)	(2)	-	(1.618)	(10.472)	(27.223)	(41.619)
Baixas	11	-	-	-	-	-	-	10.168	10.179
Saldo em 31.12.2022	(5.055)	(11.475)	(22.408)	(1.080)	(38)	(45.777)	(32.493)	(133.088)	(251.414)
Depreciações	(125)	(235)	(3.347)	-	-	(2.100)	(10.871)	(43.444)	(60.122)
Baixas	1.302	323	271	17	-	1.558	4.827	21.283	29.581
Saldo em 31.12.2023	(3.878)	(11.387)	(25.484)	(1.063)	(38)	(46.319)	(38.537)	(155.249)	(281.955)
Saldo residual em 31.12.2021	407	1.221	7.170	7	-	4.241	32.418	78.724	124.188
Saldo residual em 31.12.2022	1.173	1.937	6.694	5	-	4.798	34.407	80.343	129.357
Saldo residual em 31.12.2023	1.121	2.129	6.120	7	-	8.928	39.786	88.347	146.438

- (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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	11.966	72.864	26.277	111.107	168.838	279.945
Adições	-	-	-	-	99.642	99.642
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	11.966	72.864	26.277	111.107	268.480	379.587
Adições	-	1.370	3.838	5.208	-	5.208
Baixas	(11.966)	-	-	(11.966)	-	(11.966)
Transferência (i)	-	-	-	-	(22.922)	(22.922)
Saldo em 31.12.2023	-	74.234	30.115	104.349	245.558	349.907
	Controladora					
Amortização:	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	-	(71.190)	(25.653)	(96.843)	(153.363)	(250.206)
Amortizações	-	(1.592)	(196)	(1.788)	(19.114)	(20.902)
Saldo em 31.12.2022	-	(72.782)	(25.849)	(98.631)	(172.477)	(271.108)
Amortizações	-	(112)	(830)	(942)	(5.799)	(6.741)
Saldo em 31.12.2023	-	(72.894)	(26.679)	(99.573)	(178.276)	(277.849)
Saldo residual em 31.12.2021	11.966	1.674	624	14.264	15.475	29.739
Saldo residual em 31.12.2022	11.966	82	428	12.476	96.003	108.479
Saldo residual em 31.12.2023	-	1.340	3.436	4.776	67.282	72.058

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Custo:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	11.966	89.792	39.467	141.225	152.116	293.341
Adições	-	-	132	132	200.800	200.932
Baixas	-	-	-	-	-	-
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	11.966	89.792	39.599	141.357	352.916	494.273
Adições	-	7.120	5.017	12.137	3.635	15.772
Baixas	(11.966)	(5.749)	(377)	(18.092)	-	(18.092)
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	-	91.163	44.239	135.402	356.551	491.953

Amortização:	Consolidado					
	Marcas, patentes e Direitos	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2021	-	(88.116)	(38.475)	(126.591)	(131.037)	(257.628)
Amortizações	-	(1.592)	(263)	(1.855)	(19.799)	(21.654)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	-	(89.708)	(38.738)	(128.446)	(150.836)	(279.282)
Amortizações	-	(5.863)	(1.103)	(6.966)	(23.861)	(30.827)
Baixas	-	5.747	139	5.886	-	5.886
Alteração de critério (i)	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2023	-	(89.824)	(39.702)	(129.526)	(174.697)	(304.223)
Saldo residual em 31.12.2021	11.966	1.676	992	14.634	21.079	35.713
Saldo residual em 31.12.2022	11.966	84	861	12.911	202.080	214.991
Saldo residual em 31.12.2023	-	1.339	4.537	5.876	181.854	187.730

(i) Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade Imobiliária 518, foi incorporada pela Roque Petroni, conseqüentemente, houve a transferência dos seus respectivos ativos.

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 demonstrações 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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				
	2022	Transferencia	Mais Valia	Amortização	2023
Mais-valia na Companhia					
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	70	-	-	(19)	51
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	1.606
Lb 2017 Empreendimentos E Participações Imobiliárias S/A (i)	2.922	-	-	(2.922)	-
Bro 2020 Participações S.A	2.432	-	-	-	2.432
Prs Xxi Incorporadora Ltda	5.296	-	-	(2.858)	2.438
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda (ii)	22.922	(22.922)	-	-	-
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	-	50.113
Total	96.003	(22.922)	-	(5.799)	67.282

- (i) Mais-valia das Investidas, na visão consolidado, são reclassificados para a rubrica de estoque. Baixa do saldo no trimestre devido à venda de participação nas investidas.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2023 a Cyrela Brazil Realty, cedeu suas cotas de investimento e os respectivos ativos atrelados a operação com a Sociedade M Patri para Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda, consequentemente, houve a transferência dos seus respectivos ativos.

	Consolidado				
	2022	Transferencia	Mais Valia	Amortização	2023
Mais-valia na Companhia					
Cyma Desenvolvimento Imobiliario S/A	1.606	-	-	-	1.606
Living Sul Empreendimentos imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	70	-	-	(19)	51
Trimmo Emp e Participações S/A	-	-	-	-	-
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	5.296	-	-	(2.858)	2.438
Cyma 10 Empreendimentos imobiliarios	953	-	-	-	953
Edi Anita Lorenzoni Maraschin Karwo	3.206	-	-	(329)	2.877
Eemovel Servicos De Informaçao	6.604	-	-	-	6.604
Embu Investimento Imobiliarios Participações Sa	10.642	-	-	-	10.642
M Patri Spe 01 Empreendimentos Imobiliarios Ltda(ii)	22.922	-	2.570	-	25.492
Imobiliaria 518 Do Brasil Projetos (iii)	94.026	(78.046)	-	(15.980)	-
Roque Petroni Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda (iii)	-	78.046	-	(4.675)	73.371
EBM Incorporacoes S.A.	50.113	-	-	-	50.113
Companhia Hipotecária Piratini -Chp	-	-	594	-	594
Spe Botinha II Empreendimentos Imobiliarios	-	-	471	-	471
Total	202.080	-	3.635	(23.861)	181.854

- (iii) Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade Imobiliária 518, foi incorporada pela Roque Petroni, consequentemente, houve a transferência dos seus respectivos ativos.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos - principal	150.000	374.167	232.614	574.814
Empréstimos - juros a pagar	4.975	6.958	6.771	11.761
Empréstimos - custos de transação	-	(2.829)	-	(2.829)
Financiamentos - principal	75.693	72.497	1.748.685	1.247.003
Financiamentos - juros a pagar	442	417	6.828	4.387
Total	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136
Circulante	155.417	228.713	476.949	728.233
Não Circulante	75.693	222.497	1.517.949	1.106.903

Em 31 de dezembro de 2023, os financiamentos de R\$ 1.748.685 (R\$ 1.247.003 em 31 de dezembro de 2022) 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	2023	2022	Taxa
dez-13	82.614	105.945	TJLP + 3,78%
jul-20	100.000	100.000	CDI + 1,75%
jul-20	-	99.167	CDI + 2,50%
out-22	-	50.000	CDI + 2,40%
mar-21	50.000	50.000	CDI + 1,75%
mai-21	-	29.702	CDI + 1,83%
jun-22	-	15.000	CDI + 2,40%
dez-22	-	125.000	CDI + 1,25%
Total	232.614	574.814	

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 dezembro de 2023, R\$37.259 (R\$92.125, em 31 de dezembro de 2022)

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
12 meses	155.417	228.713	476.949	728.233
24 meses	11.645	160.465	737.167	568.060
36 meses	64.048	27.254	574.013	402.293
48 meses	-	34.778	132.933	127.853
60 meses	-	-	73.836	8.697
> 60 meses	-	-	-	-
Total	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	451.210	521.206	1.835.136	1.387.334
Adições	44.648	181.854	1.415.239	1.446.003
Pagamento do principal	(267.094)	(249.864)	(1.141.257)	(994.407)
Pagamento de juros	(37.381)	(55.557)	(167.821)	(147.453)
Juros e encargos	39.727	53.571	191.886	159.845
Alteração de critério (i)/(ii)	-	-	(138.285)	(16.186)
Total	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136

(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.

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:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
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 demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

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

O resumo das características e dos saldos das debêntures é com segue:

Características	CYREA4	CashMe
Série Emitida	Primeira	Primeira e Segunda
Tipo de Emissão	Simple	Simple
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
Títulos 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
Parcelas de Amortização		

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora	
	2023	2022
	CYREA4	CYREA4
Debêntures a Pagar	750.000	750.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	11.295	13.471
Gastos	(1.215)	(1.725)
Total	760.080	761.746
Circulante	10.764	12.948
Não Circulante	749.316	748.798

	Consolidado	
	2023	2022
	CYREA4	CYREA4
Debêntures a Pagar	950.000	1.050.000
Juros sobre Debêntures a Pagar	17.840	23.379
Gastos	(2.009)	(3.133)
Total	965.831	1.070.246
Circulante	16.515	121.448
Não Circulante	949.316	948.798

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	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	761.746	756.014	1.070.246	762.661
Adições	-	-	-	300.000
Pagamento do principal	-	-	(100.000)	(4.000)
Pagamento de juros	(110.413)	(99.114)	(153.871)	(99.114)
Juros e encargos	108.747	104.846	149.456	110.699
Total	760.080	761.746	965.831	1.070.246

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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

Prazo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
12 meses	10.764	12.948	16.515	121.448
24 meses	374.471	(525)	441.131	(525)
36 meses	374.845	374.477	441.514	441.137
48 meses	-	374.846	66.671	441.516
60 meses	-	-	-	66.670
> 60 meses	-	-	-	-
Total	760.080	761.746	965.831	1.070.246

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. 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 úteis, 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:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Índice requerido contratualmente

Divida líquida (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 líquida (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 demonstrações 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 dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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>.

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

a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (“Securitizadora”)

Em 14 de dezembro de 2011, a Securitizadora realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$ 270.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

- Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciárias

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

ou pela Controladora, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de CCBs de emissão da Companhia. A Securitizadora 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 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 da 1ª emissões, é:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)
Data de emissão	14/06/2011
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1ª de junho de 2023.
Valor nominal unitário na emissão	300
Quantidade de certificados emitidos	900
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 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve
Pagamento da parcela principal e juros no semestre	Houve pagamento de juros em 02/12/2013 e pagamento do principal no montante de R\$226.800 em 30/05/2014
	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.

Cláusulas contratuais restritivas

- (i) A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

c) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 131ª à 134ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 160 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 74.072 unidades de CRIs Seniores (131ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 74.072; 10.581 unidades de CRIs Mezaninos 1 (132ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$ 10.852; 3.174 unidades de CRIs Mezaninos 2 (133ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 3.174; e 17.088 Unidades de CRIs Subordinados (134ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$ 1, perfazendo R\$ 17.989 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	131ª série da 4ª emissão	132ª série da 4ª emissão	133ª série da 4ª emissão	134ª série da 4ª emissão
Data de emissão	13/12/2019	13/12/2019	13/12/2019	13/12/2019
Data de amortização	Mensal			
Remuneração	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 1%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 3,4%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 6%	Juros Remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidos de um Spread de 7%
Retorno	Não Há			

Cláusulas contratuais restritivas

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 131, 132, 133 e 134. A Ordem de pagamentos deve seguir o grau de senioridade de cada série, em sequência da seguinte forma: Série Sênior (nº 131), Série Mezanino 1 (nº 132), Série Mezanino 2 (nº 133), Série Subordinada (nº 134) e 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 pró-labore 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, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 / VPL CRI Total) ≤ Índice de Senioridade. A Presente emissão observa as seguintes instruções da CVM (CVM): 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 CVM 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 US Foreign Corrupt Practice Act of 1977 e o UK Bribery Act 2000.

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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	1000,01	1000,01
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 145ª e 146ª têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, representadas por 74 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 Simplific Pavarini DTVM 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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 33.674 unidades de CRIs Seniores (145ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1; e 14.431 Unidades de CRIs Subordinados (146ª série), com valor nominal unitário de R\$ 1, perfazendo um total de R\$ 14.431 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	145ª série da 4ª emissão	146ª série da 4ª emissão
Data de emissão	16/10/2020	16/10/2020
Valor nominal unitário na emissão	1,00	1,00
Data de amortização	Mensal	
Remuneração	CDI + 3,75%	CDI + 5%
Retrocessão	Não Há	

Cláusulas contratuais restritivas

4ª Emissão de CRI da GAIA Securitizadora, Séries 145 e 146
 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 nos itens da cláusula 7.2. do Termo de Securitização, serão utilizados para pagamento da cascata normal de pagamentos, incluindo os pagamentos de Prêmio dos CRI Juniores, sempre que não foremacionados os seguintes gatilhos:
 I) Média movel trimestral de inadimplentes a 90 dias, ou mais, inferior a 10% do saldo devedor dos créditos imobiliários
 II) Média ponderada do LTV inferior a 70%
 III) Saldo dos CRI Sênior Inferior a 5% do valor dos CRI Senior da data de Emissão
 IV) (índice de Cobertura x 70%) / Divido pelo saldo dos Cri Seniores

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 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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: $(\text{Saldo CRI Sênior} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$. 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 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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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 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		

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.

Cláusulas contratuais restritivas

d) 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Características	211ª série da 1ª emissão	212ª série da 1ª emissão (i)	287ª e 288ª 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	Junho trimestral e valor principal em 09 de abril de 2023, 09 de outubro de 2023 e 09 de abril de 2024	Junho trimestral 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	Junho e amortização mensal e 87,3% do valor principal no vencimento em 15 de abril de 2025	Junho e amortização mensais entre 10 de setembro de 2021 e 10 de junho de 2024	Junho trimestral e valor principal em (i) 15 de junho de 2022 para a 489ª, 490ª Séries, e (ii) 15 de junho de 2023 e 15 de junho de 2024 para a 491ª Série
Valor nominal unitário no encerramento	100.000	100.000	100.000	40.000	1
Quantidade de certificados emitidos	1	401.809	1	40.000	489: 121.300, 490: 259.200, 491: 99.500
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incididos 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 incididos 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.	Os Debitários terão direito ao Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira data de integralização dos Debitários, 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 terão por correspondente a uma cobertura de 3,5% ao ano, base 252 DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por DI decorridos, incididos sobre o Valor Nominal Atualizado.	Os Debitários terão direito ao seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente. A remuneração que os Titulares de CRI terão por correspondente 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, incididos sobre o Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração (independentemente anterior, contemporânea ou posterior à Data de Vencimento dos Debitários, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis). Sem prejuízo da Atualização Monetária, a	Não haverá atualização monetária sobre os Debitários livres da 489ª Série, e haverá juros incididos 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 sobretaxa de 0,40% ao ano, base 252 Dias Úteis. Os Debitários livres da 489ª e 491ª Séries terão o seu Valor Nominal Unitário no saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos Debitários e até a Data de Vencimento dos Debitários, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis. Sem prejuízo da Atualização Monetária, a
Reversão	Não houve				
Classificação contábil recebíveis	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Emisora 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 Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos 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 Emisora 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 Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos 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 Emisora 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 Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos 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 Emisora 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 Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos 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 Emisora 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 Emisora ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Inativos a Pagar e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta por cento); e (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Inativos a Constituir e (B) a soma de Dívida Líquida, Inativos 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>.

e) 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 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 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	1	1
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 Província 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 Província 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.	

f) 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.

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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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

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	1	1	1
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 e 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 Província instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	1	1
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 Sêniores (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.

g) Vert Companhia Securitizadora ("Vert")

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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.

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	1	1	1
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: $(\text{Saldo CRI Seniores} / \text{VPL CRI Total}) \leq \text{Índice de Senioridade}$.

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.

h) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Emissão	Controladora					
	2023			2022		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	-	-	-	43.200	519	43.719
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(21)	-	(21)
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	33.333	888	34.221	100.000	3.041	103.041
menos:						
despesas com emissão de CRI	(150)	-	(150)	(412)	-	(412)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	300.904	17.014	317.918	601.809	36.299	638.108
menos:						
despesas com emissão de CRI	(1.442)	-	(1.442)	(3.526)	-	(3.526)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	91.843	21.646	113.489	94.913	17.012	111.925
menos:						
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	7.847	32	7.879	22.770	98	22.868
menos:						
despesas com emissão de CRI	(32)	-	(32)	(105)	-	(105)
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	24.081	504.081	480.000	2.817	482.817
menos:						
despesas com emissão de CRI	(10.757)	-	(10.757)	(12.746)	-	(12.746)
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	353.930	1.050	354.980	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	1.255.476	64.711	1.320.187	1.325.882	59.786	1.385.668
Circulante	511.849	64.711	576.560	423.308	59.786	483.094
Não circulante	743.627	-	743.627	902.574	-	902.574

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Emissão	Consolidado					
	2023			2022		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 12E0019753	-	-	-	43.200	519	43.719
menos:						
Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(21)	-	(21)
131ª, 132ª e 133ª série da 4ª emissão - código 19K1139473, 19K1139655 e 19K1139656	-	-	-	7.921	61	7.982
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
140ª série da 4ª emissão - código 20H0794682	-	-	-	33.970	69	34.039
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
211ª série da 1ª emissão - código 19D0618118	33.334	888	34.222	100.000	3.041	103.041
menos:						
despesas com emissão de CRI	(150)	-	(150)	(412)	-	(412)
212ª série da 1ª emissão - código 19G0000001	300.905	17.013	317.918	601.809	36.299	638.108
menos:						
despesas com emissão de CRI	(1.442)	-	(1.442)	(3.526)	-	(3.526)
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão - código 20G0855350 e 20G0855277	91.843	21.646	113.489	94.913	17.012	111.925
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
145ª Série da 4ª emissão - código 20J0647410	-	-	-	4.590	36	4.626
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
167ª Série da 4ª emissão - código 20L0610016	1.443	5	1.448	20.888	44	20.932
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	0	-
180ª e 181ª séries da 4ª emissão - código 21D0733766 e 21D0733780	18.119	61	18.180	69.490	285	69.775
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão - códigos 21F0001460 e 21F0001459	7.847	32	7.879	22.770	98	22.868
menos:						
despesas com emissão de CRI	(32)	-	(32)	(105)	-	(105)
45ª série da 3ª emissão Província Sec Código 21I0016224	48.586	77	48.663	82.284	130	82.414
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão Opea Sec Cód 22D1289009, 22D1289010 e 22D1289011	480.000	24.081	504.081	480.000	2.817	482.817
menos:						
despesas com emissão de CRI	(10.757)	-	(10.757)	(12.746)	-	(12.746)
1ª, 2ª e 3ª séries da 24ª emissão True Sec 22H1664933, 22H1666875 e 22H1697882	242.758	732	243.490	342.638	1.410	344.048
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª série da 30ª emissão Província Sec 23C0248214	206.595	570	207.165	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 155ª emissão True Sec 23D0888625 e 23D0888626	141.217	419	141.636	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 113ª emissão Vert Sec 23F1354282, 23F1354284 e 23F1354447	80.787	407	81.194	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª e 2ª séries da 31ª emissão Província Sec 23F2408637 e 23F2409130	134.523	322	134.845	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
1ª, 2ª e 3ª séries da 39ª emissão Província Sec 23J1255114, 23J1263506 e 23J1261488	353.930	1.050	354.980	-	-	-
menos:						
despesas com emissão de CRI	-	-	-	-	-	-
	2.129.506	67.303	2.196.809	1.887.663	61.821	1.949.484
Circulante	844.703	67.303	912.006	582.941	61.821	644.762
Não circulante	1.284.803	-	1.284.803	1.304.722	-	1.304.722

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Os saldos têm a seguinte composição:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
12 meses	576.560	483.094	912.006	644.762
24 meses	197.362	411.160	279.895	473.215
36 meses	62.270	20.802	159.419	74.521
48 meses	378.490	(2.022)	487.450	46.595
60 meses	47.746	375.866	206.635	421.282
> 60 meses	57.759	96.768	151.404	289.109
Total	1.320.187	1.385.668	2.196.809	1.949.484

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	1.385.668	1.032.906	1.949.484	1.475.475
Adições	353.929	480.000	1.024.350	828.354
Pagamento do principal	(429.394)	(147.495)	(787.566)	(375.223)
Pagamento de juros	(126.776)	(100.640)	(126.776)	(100.640)
Juros e encargos	136.760	120.897	137.317	121.518
Total	1.320.187	1.385.668	2.196.809	1.949.484

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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:

**Índice requerido
contratualmente**

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 demonstrações financeiras, aprovação prévia em caso de alteração do controle societário ou reestruturações societárias, dentre outras.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

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 demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Alleric Participacoes Ltda	486	108	-	-	12.175	9.478	86	204
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	12	5.091	-	8.850	0	-	-	1.074
Arizona Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.874	6.671	-	-	2.874	6.671
Cashme Soluções Financeiras S.A	5.042	601	-	0	21.250	21.883	0	0
Cbr 017 Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.884	15	-	-	-	-	-	-
Cbr 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	72	34.281	-	-	72	34.281	-	-
Cbr 056 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.376	157	-	-	18	-	-	-
Cbr 058 Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.917	128	-	-	40	-	-	-
Cbr 076 Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.101	64	-	-	-	-	0	-
Cbr 096 Empreendimentos Imobiliário	247	3	-	-	3.979	3.979	-	-
Cbr 123 Empreendimentos Imobiliários S.A	1	9.675	-	-	-	-	-	-
Cbr122 Empreendimentos Imobiliários S.A	281	309	38	-	-	-	-	42.954
Cbr142 Emp.Imob Ltda	11.330	24	-	-	-	-	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	25.984	18.623	-	-	25.984	18.623	-	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	61	867	-	-	2.082	1.907	7.484	7.021
Cyrela Bentevi Empreendimentos Imobiliária Ltda	61.259	741	-	-	1	-	-	-
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fu	-	11.156	0	-	-	11.156	0	-
Cyrela Greenwood De Investimento Imobiliária Ltda	151	161	4	10.350	15	-	-	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	382	5.918	-	-	-	-	-	-
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	0	4.628	-	-	1.525	1.514	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4	-	4.259	-	106	-	2.288
Cyrela Normandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.890	20.068	-	-	17	10	-	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.862	153	2	12	69	1	18	31
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	15	72	4.044	-	-	-	-	-
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	845	377	128	128	89.012	77.684	99	99
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	-	1	981	4.121	-	643	986	986
Cyrela Trentino Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.888	36	1.148	-	16	16	-	-
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.515	20	683	-	17	2	-	3
Flamingo Investimento Imobiliária Ltda	6	9	29.462	-	-	-	-	1.102
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	70.017	37.380	-	-	44.329	45.855	121	790
Laplace Investimentos Imobiliários Spe Ltda	5.660	27	-	-	-	-	2.400	-
Living Amoreira Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.531	1.387	55	7.800	16	1.325	-	-
Living Araraquara Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.365	159	823	-	42	21	-	7
Living Emp. Imob. Ltda	0	2.829	-	4.570	2.861	2.133	760	8.158
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	495	6.735	837	-	200	286	48	48
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.191	1.249	-	-	32	1	-	-
Living Salinas Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.246	7.929	108	-	1	3	-	1
Living Tallinn Empreendimentos Imobiliários Ltda	169	14.634	-	-	16	0	-	72
Madinina Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.506	400	-	-	16	-	-	-
Magik Lz Empreend Imob Ltda	7.902	6.781	-	-	7.902	6.781	-	-
Marguise - Mandara By Yoo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	10.971	-	-	-	10.971	-	-
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A	21.862	10.960	-	156	21.862	10.960	-	156
Plano Eucalipto Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	4.637	979
Pre 105 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	3.120	4.400	-	-	3.120	4.400	-	-
Pre 45 Empreendimentos Imobiliários Spe	7.105	9.780	-	-	7.105	9.780	-	-
Pre 55 Empreendimentos Imobiliários Spe	3.700	-	-	-	3.700	-	-	-
Pre 60 Empreendimentos Imobiliários Spe	3.920	11.545	-	-	3.920	11.545	-	-
Pre 75 Empreendimentos Imobiliários Spe	17.120	5.150	-	-	17.120	5.150	-	-
Pre 83 Empreendimentos Imobiliários	550	3.800	-	-	550	3.800	-	-
Pre 91 Empreendimentos Imobiliários Ltda	46	12.595	-	-	46	12.595	-	-
Precon Engenharia S.A	74.114	74.114	-	-	74.114	74.114	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.929	296	3	23.000	21	21	-	-
Sabia Salvador Alende Empreendimento	-	-	3.652	3.652	-	-	3.652	3.652
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	2.575	1.784	25	2	22.373	20.840	0	0
Sig 10 Empreendimentos	-	-	6.123	-	-	-	6.123	-
SK Nilo Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	-	-	-	13.775	-	-
SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	11.462	-	1.420
Spe Brasil Incorporação 59 Ltda	-	4.150	-	1.550	-	4.150	-	1.550
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	1.010	6.385	115	-	1.010	6.385	115	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	14.361	0	-	-	14.361	0	-
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	69	168.044	-	-	0	2.246	364	364
Outras 834 SPE's com saldos até R\$3,5MM	113.909	112.472	41.135	31.589	69.862	80.695	26.180	27.972
	587.718	643.606	92.240	106.711	436.490	534.926	55.947	107.601

Em 31 de dezembro de 2023, 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 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 dezembro de 2023, na Cyrela Rjz Construtora e Empreendimento Imobiliários Ltda, há um saldo de R\$83.751 (R\$74.085 em 31 de dezembro de 2022), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

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 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2023 no montante de até R\$33.099 (no exercício de 2022, a remuneração global foi fixada em até R\$31.305) – excluindo os encargos. A remuneração global é composta pela remuneração fixa e variável e esta última é paga no exercício seguinte. Em 31 de dezembro de 2023 o total incorrido referente ao exercício de 2023 foi de R\$ 11.267. (Em 31 de dezembro de 2022 o total incorrido referente ao exercício de 2022 foi de R\$9.798) – excluindo os encargos.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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		Total de membros	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Conselho	3.132	2.580	3.132	2.580	9	8
Conselho fiscal	145	73	145	73	3	3
Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças - CARF	102	92	102	92	1	1
Diretoria	2.710	2.590	2.710	2.590	6	6
Encargos	1.218	1.066	1.218	1.066	-	-
Total	7.307	6.401	7.307	6.401	19	18
Benefícios Conselho	1.702	1.008	1.702	1.008		
Benefícios Diretoria	3.476	2.066	3.476	2.066		
Total	5.178	3.074	5.178	3.074		
Total	12.485	9.475	12.485	9.475		
Conselho - maior	468	368	468	368		
Conselho - menor	276	46	276	46		
Diretoria - maior	504	480	504	480		
Diretoria - menor	387	384	387	384		
Conselho fiscal - maior	48	24	48	24		
Conselho fiscal - menor	48	24	48	24		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - maior	102	92	102	92		
Conselho Comitê de Auditoria, Riscos e Finanças CARF - menor	102	92	102	92		

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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	
	2023	2022	2023	2022
Abc Realty De Investimento Imobiliária Ltda	-	-	2.477	2.615
Consórcio de Urbanização Jundiai	4.027	4.522	4.027	4.522
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	(54)	(280)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	491	255
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(6.182)	(6.122)
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	(366)	(314)
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	1.033	932
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(2.980)	(3.140)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(3.759)
Living Indiana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(707)	(707)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	1.100
Plano Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(37.289)	(35.597)
Vero Santa Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(1.819)	(1.835)
Outras SPE's com saldos de até R\$100	-	-	72	17
	4.027	4.522	(40.198)	(42.314)
Ativo Não Circulante	4.027	4.522	9.297	9.565
Passivo Circulante	-	-	(49.495)	(51.879)

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 demonstrações 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	Consolidado	
	2023	2022
(+) Receita total de vendas	24.934.380	19.066.878
(-) Receita total apropriada	(18.300.726)	(13.823.052)
(=) Saldo de receita a apropriar	6.633.654	5.243.826
(+) Custo total dos imóveis vendidos	15.542.049	11.621.350
(-) Custo total apropriado	(11.291.280)	(8.265.213)
(=) Saldo de custo a apropriar	4.250.769	3.356.137
Resultado a apropriar	2.382.885	1.887.689

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

	Consolidado	
	2023	2022
Valores não refletidos nas informações financeiras		
12 meses	2.208.066	1.831.421
Acima de 12 meses	2.042.703	1.524.716
	4.250.769	3.356.137

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Consolidado	
	2023	2022
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	56.030	85.408
	56.030	85.408
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(9.638.605)	(5.760.145)
Receitas recebidas	9.793.168	5.796.281
	154.563	36.136
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	740.679	1.018.264
Total de Adiantamento de Clientes	951.272	1.139.808
Circulante	292.533	254.112
Não Circulante	658.739	885.696

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2023	2022
Provisão para garantia de obra (i)	138.629	115.904
Demais provisões	12.827	278
Provisão para distrato	(4.629)	(4.276)
Total	146.827	111.906
Circulante	58.059	41.861
Não Circulante	88.768	70.045

- (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.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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	
	2023	2022	2023	2022
24 meses	-	-	450.103	166.304
36 meses	-	-	12.246	248.025
48 meses	-	-	8.236	2.084
60 meses	-	-	6.637	295
Acima de 60 meses	-	-	9.614	-
Não Circulante	-	-	486.836	416.708
Circulante	25	-	367.344	348.546
Total	25	-	854.180	765.254

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

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$19.224 no exercício findo de 31 de dezembro de 2023 (Reversão de R\$9.903 em 31 de dezembro de 2022).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Processos Cíveis	3.957	2.804	121.952	136.508
Processos Tributários	4.322	4.274	12.884	14.424
Processos Trabalhistas	1.651	1.523	80.352	86.581
Total	9.930	8.601	215.188	237.513
Circulante	5.783	5.146	117.347	129.102
Não Circulante	4.147	3.455	97.841	108.411

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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

	Controladora	
	2023	2022
Cível	51	2.197
Tributário	25.198	23.529
Trabalhista	683	485
	25.932	26.211

	Consolidado	
	2023	2022
Cível	26.972	27.893
Tributário	102.115	89.491
Trabalhista	9.817	5.820
	138.904	123.204

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

- 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 dezembro de 2023, o valor desses processos totalizou R\$17.376 (R\$16.067 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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 31.12.2021	3.000	4.805	1.571	9.376
Adições	285	553	29	867
Pagamento	624	-	(671)	(47)
Reversão	(1.531)	(1.173)	(40)	(2.744)
Atualizações	426	89	634	1.149
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	(748)	(447)	-	(1.195)
Atualizações	4.643	248	1.585	6.476
Saldo em 31.12.2023	3.957	4.322	1.651	9.930

	Consolidado			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2021	120.561	13.338	90.465	224.364
Adições (i)	33.618	3.768	10.689	48.075
Pagamento	(38.438)	-	(23.178)	(61.616)
Reversão (ii)	(22.056)	(3.573)	(2.053)	(27.682)
Atualizações	42.823	890	10.658	54.371
Saldo em 31.12.2022	136.508	14.423	86.581	237.512
Adições	55.016	3.970	51.475	110.461
Pagamento	(77.430)	-	(25.789)	(103.219)
Reversão	(8.545)	(6.733)	(37.775)	(53.053)
Atualizações	16.403	1.224	5.860	23.487
Saldo em 31.12.2023	121.952	12.884	80.352	215.188

(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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Circulante				
Cíveis	1.780	1.262	54.878	61.428
Tributárias	2.896	2.864	8.631	9.663
Trabalhistas	1.107	1.020	53.838	58.011
	5.783	5.146	117.347	129.102
Não Circulante				
Cíveis	2.175	1.542	67.073	75.079
Tributárias	1.427	1.410	4.251	4.760
Trabalhistas	545	503	26.517	28.572
	4.147	3.455	97.841	108.411
Total	9.930	8.601	215.188	237.513

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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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			
	2023		2022	
No Ativo				
IRPJ		2.147		426
CSLL		1.125		224
Subtotal		3.272		650
PIS		631		126
COFINS		2.916		580
Subtotal		3.547		706
Total		6.819		1.356
Circulante		3.843		997
Não Circulante		2.976		359

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
No Passivo				
IRPJ	177.012	177.273	227.690	217.771
CSLL	63.724	63.818	90.275	84.965
Provisão para distratos	-	-	(7.130)	(6.562)
Subtotal	240.736	241.091	310.835	296.174
PIS	25	52	16.110	13.056
COFINS	114	239	76.210	62.099
Provisão para distratos	-	-	(7.725)	(7.108)
Subtotal	139	291	84.595	68.047
Total	240.875	241.382	395.430	364.221
Circulante	122	262	62.692	46.558
Não Circulante	240.753	241.120	332.738	317.663

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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	
	2023	2022	2023	2022
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	21	26
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	3.251	624
	-	-	3.272	650
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(325)	(680)	(770)	(1.717)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.545)	(5.587)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(64.109)	(48.458)
Diferença de lucro sob atividade não operacional - lucro real (IPO)	(240.411)	(240.411)	(240.411)	(240.412)
	(240.736)	(241.091)	(310.835)	(296.174)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui ativos fiscais diferidos que não foram reconhecidos no montante do consolidado de R\$3.441.048 (Em 31 de dezembro de 2022, o montante era de R\$ 3.202.928), 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Corrente	-	500	3.748	3.652
Recolhimento diferido	139	291	92.320	75.155
Provisão para distratos	-	-	(7.725)	(7.108)
	139	791	88.343	71.699

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 dezembro de 2023 e de 2022, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	941.736	801.799	1.262.212	981.616
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	(320.190)	(272.612)	(429.152)	(333.749)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	439.801	371.777	89.100	73.809
Adições e exclusões permanentes, RET e outros	(75.218)	(54.789)	68.502	32.203
Créditos fiscais não constituídos	(i) (44.038)	(37.295)	115.039	104.713
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	355	7.081	(156.511)	(123.025)
Impostos de Recolhimento Diferido	355	7.679	(12.548)	(1.867)
Impostos Correntes	-	(598)	(143.963)	(121.158)
	355	7.081	(156.511)	(123.025)
Alíquota Efetiva			11%	12%

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

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2023 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2022), 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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 dezembro de 2023 (265.505.599 em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) Em 31 de dezembro de 2023 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 (24.012.395 e valor médio de aquisição de R\$ 12,41 em 31 de dezembro de 2022).

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 demonstrações financeiras da Companhia.

d) Destinação do lucro líquido do exercício

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro líquido do exercício	942.090	808.880
(-) Prejuízos acumulados	-	-
Lucro Líquido Atribuído aos acionistas da controladora	942.090	808.880
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
(-) Reserva Legal	47.105	40.444
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	894.986	768.436
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório sobre Lucro Líquido	223.746	192.109
Total de Dividendos a Pagar	223.746	192.109
Total destinado à reserva de lucros	671.239	576.327

e) 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.

f) Outras Mutações

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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 dezembro de 2023, a provisão é de R\$ 70.249 (R\$68.188 em 31 de dezembro de 2022), 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.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2023	2022	2023	2022	
ATIVOS FINANCEIROS	1.917.365	2.127.917	8.503.105	7.869.261	
Caixa e equivalentes de caixa	23.791	3.882	241.792	129.013	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários (i)	415.473	974.009	1.500.072	1.872.097	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	280.365	496.743	321.731	503.383	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	595.638	(2.233)	2.539.011	2.111.259	Valor justo por meio de outros resultados abrangentes
Contas a receber	10.354	7.389	3.454.712	2.709.008	Custo amortizado
Créditos a receber com partes relacionadas	587.718	643.606	436.490	534.936	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	4.027	4.522	9.297	9.565	Custo amortizado
PASSIVOS FINANCEIROS	2.510.246	2.746.438	6.436.836	6.027.329	
Empréstimos e financiamentos	231.110	451.210	1.994.898	1.835.136	Custo amortizado
Debêntures	760.080	761.746	965.831	1.070.246	Custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.320.187	1.385.668	2.196.809	1.949.484	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	25	-	854.180	765.254	Custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	106.604	41.103	319.676	247.729	Custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	92.240	106.711	55.947	107.601	Custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	49.495	51.879	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:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

- (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 financeirosAtivos 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 9,93% 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 7,45% ao ano e 4,97% 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 31 de dezembro de 2023. 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\$ 5,25, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$ 3,94 e R\$ 2,63, 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 2,92% ao ano e 1,95% 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 3,03% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o IGP-M de 2,27% ao ano e 1,51% 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

3,33% ao ano com base no relatório divulgado pelo Santander e cenários alternativos considerando o INCC de 2,49% ao ano e 1,66% ao ano.

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

Operações Financeiras	Posição 12/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Fundos de investimentos exclusivos Receita projetada	1.341.283	CDI	10,36% 138.997	7,77% 104.247	5,18% 69.498
Fundo de investimentos diversos Receita projetada	158.789	CDI	4,11% 6.520	3,08% 4.890	2,05% 3.260
Certificado de depósito bancário Receita projetada	184.902	CDI	10,36% 19.161	7,77% 14.371	5,18% 9.581
Titulos do Governo – NTN B Receita projetada	18.262	IPCA	3,90% 712	2,92% 534	1,95% 356
Letras Financeiras Receita projetada	167.117	CDI	10,59% 17.703	7,94% 13.277	5,30% 8.852
Títulos Securitizáveis Receita projetada	524.917	IPCA	3,90% 20.457	2,92% 15.343	1,95% 10.228
AVJORA Títulos Securitizáveis Receita projetada	93.278	IPCA	3,90% 3.635	2,92% 2.726	1,95% 1.818
Títulos Securitizados Receita projetada	1.617.127	IPCA	3,90% 63.022	2,92% 47.267	1,95% 31.511
AVJORA Títulos Securitizados Receita projetada	304.261	IPCA	3,90% 11.858	2,92% 8.893	1,95% 5.929
Outros Receita projetada	5.833	IGPM	3,03% 177	2,27% 133	1,52% 88
	4.415.771		282.242	211.681	141.121

Contas a Receber	Posição 12/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Carteira performada Receita projetada	1.146.874	IGPM	3,03% 34.750	2,27% 26.062	1,51% 17.375
Carteira não performada (i) Receita projetada	2.731.814	INCC	3,33% 90.846	2,49% 68.135	1,66% 45.423
	3.878.688		125.596	94.197	62.798

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022****(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)**

- (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\$ 3.220.040, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com taxas de juros que podem variar de IPCA+3,91% até IPCA+11,0% 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 dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se as prováveis taxas para o CDI e o IPCA acumulados para os próximos 12 meses de 9,93% ao ano e 3,90% 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 12,41% ao ano e 14,90% 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 4,87% ao ano e 5,85% 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 dezembro de 2023, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Posição 12/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
14ª Emissão de Debêntures Despesa projetada	761.295	CDI	11,79% 89.757	14,74% 112.196	17,69% 134.635
CRI - 1º Emissão - 211ª série (Opea) Despesa projetada	34.222	CDI	9,93% 3.398	12,41% 4.248	14,90% 5.097
CRI - 1º Emissão - 212ª série (Opea) Despesa projetada	317.918	CDI	9,93% 31.569	12,41% 39.462	14,90% 47.354
CRI - 1º Emissão - 283ª e 285ª séries (Opea) Despesa projetada	113.489	IPCA	7,96% 9.034	9,95% 11.292	11,94% 13.551
CRI - 4º Emissão - 167ª série (Gaia) Despesa projetada	1.448	IPCA	9,09% 132	11,36% 164	13,64% 197
CRI - 4ª Emissão - 180ª e 181ª séries (Gaia) Despesa projetada	18.180	CDI	13,23% 2.405	16,54% 3.007	19,85% 3.608
CRI - 4ª Emissão - 362ª e 363ª séries (Opea) Despesa projetada	7.879	Pré	7,00% 552	7,00% 552	7,00% 552
CRI - 3ª Emissão - 45ª série (Província) Despesa projetada	48.663	IPCA	9,61% 4.677	12,01% 5.846	14,42% 7.015
CRI - 1ª Emissão - 489ª série (Opea) Despesa projetada	121.908	CDI	10,37% 12.642	12,96% 15.802	15,56% 18.963
CRI - 1ª Emissão - 490ª série (Opea) Despesa projetada	276.156	IPCA	10,03% 27.698	12,54% 34.623	15,05% 41.548
CRI - 1ª Emissão - 491ª série (Opea) Despesa projetada	106.017	IPCA	10,26% 10.877	12,83% 13.597	15,39% 16.316
CRI - 24ª Emissão - 1ª, 2ª e 3ª séries (True) Despesa projetada	243.490	IPCA	12,01% 29.243	15,01% 36.554	18,02% 43.865
30ª emissão - 1ª série (Província) Despesa projetada	207.165	IPCA	12,21% 25.295	15,26% 31.619	18,32% 37.942
CRI - 155ª Emissão - 1ª e 2ª séries (True) Despesa projetada	141.636	IPCA	12,06% 17.081	15,08% 21.352	18,09% 25.622
1ª Emissão de Debêntures da CashMe Despesa projetada	206.545	CDI	11,85% 24.476	14,81% 30.595	17,78% 36.713
CRI - 113ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Vert Sec) Despesa projetada	76.190	CDI	13,23% 10.080	16,54% 12.600	19,85% 15.120
CRI - 113ª Emissão - 3ª série (Vert Sec) Despesa projetada	5.004	CDI	14,33% 717	17,91% 896	21,50% 1.076
CRI - 31ª Emissão - 1ª e 2ª séries (Província Sec) Despesa projetada	134.846	IPCA	10,13% 13.660	12,66% 17.075	15,20% 20.490
CRI - 39ª Emissão - 1ª série (Província Sec) Despesa projetada	253.222	IPCA	14,29% 36.185	17,86% 45.232	21,44% 54.278
CRI - 39ª Emissão - 2ª série (Província Sec) Despesa projetada	101.756	IPCA	15,33% 15.599	19,16% 19.499	23,00% 23.399
	3.177.030		365.077	456.211	547.341

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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 dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,46% 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 dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 9,93% 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 12,41% ao ano e 14,90% 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 dezembro de 2023, 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 + 2,50% 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 dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TR de 0,71% ao ano, CDI acumulado para os próximos 12 meses de 9,93% ao ano e a Selic de 9,50% 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 dezembro de 2023, 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Posição 12/2023	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES Despesa projetada	84.410	TJLP	10,48% 8.846	12,16% 10.264	13,84% 11.682
Empréstimo nacionais Despesa projetada	154.975	CDI +	11,85% 18.365	14,38% 22.285	16,91% 26.206
Financiamento de obra Despesa projetada	456.919	TR	9,81% 44.843	10,01% 45.727	10,20% 46.612
Financiamento de obra Despesa projetada	1.298.594	Poupança +	9,93% 128.950	10,12% 131.418	10,31% 133.885
	1.994.898		201.004	209.694	218.385

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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (BTG Pactual)	2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	93.500	out/18	jul/22	8,25% a.a	79,30% CDI	-	-
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	16.100	fev/19	set/23	8,26% a.a	105,56% CDI	-	(658)
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	100.000	mar/20	abr/24	6,20% a.a	79,00% CDI	(187)	(3.577)
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	199.928	mar/20	abr/24	6,20% a.a	93,00% CDI	(543)	(9.461)
						(730)	(13.696)

Operações Financeiras	Valor Original	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Plural)	2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado à mútuo	2.446	mar/21	fev/36	100% Cotas FIDC	100% DI + 3% a.a	-	-
						-	-

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	105.081	jun/21	abr/25	IPCA +3,91%	100% CDI + 1,15%	13.851	5.801
						13.851	5.801

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Santander)	2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	99.500	jun/22	jun/29	IPCA +6,128%	100% CDI + 0,79%	5.659	(3.509)
						5.659	(3.509)

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco do Brasil)	2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	259.200	jun/22	jun/27	IPCA +5,9068%	100% CDI + 0,47%	15.361	(5.392)
						15.361	(5.392)

Operações Financeiras	Valor original em R\$ mil	Contratação	Vencimento	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Bocom)	2023	2022
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	30.000	mai/21	nov/23	100% V.C + 2,41%	100% CDI + 1,41%	-	(1.545)
						-	(1.545)

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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

- 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.
- 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\$6.871 em 31 de dezembro de 2023 e R\$6.958 em 31 de dezembro de 2022, 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 esperadas 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

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

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:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
(+) Dívida atualizada (principal): (i)	2.243.551	2.539.356	5.073.187	4.776.289
(-) Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários:	(1.315.266)	(1.472.401)	(4.602.606)	(4.615.753)
	928.285	1.066.955	470.581	160.536

- (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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	1.580	13.436	6.373.445	5.440.721
Loteamento	(1.813)	44	3.955	23.045
Provisão Para Distrato	-	-	(30.135)	(15.086)
Provisão Para Distrato - PCLD	-	505	(3.508)	6.545
Prestação de serviços e outras	13.308	12.903	85.917	100.623
	13.075	26.888	6.429.674	5.555.848
Deduções da receita bruta	(1.956)	(3.920)	(176.975)	(143.553)
Receita líquida	11.119	22.968	6.252.699	5.412.295
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(6.707)	(12.027)	(4.194.145)	(3.604.356)
Loteamento	118	61	(1.280)	(5.832)
Provisão Para Distrato	-	-	14.084	7.779
Da prestação de serviços	-	-	(27.759)	(75.924)
	(6.589)	(11.966)	(4.209.100)	(3.678.333)
	4.530	11.002	2.043.599	1.733.962

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	
	2023	2022	2023	2022
Estande de vendas	-	-	(164.142)	(141.660)
Propaganda e publicidade (mídia)	(69)	(10)	(95.552)	(90.841)
Serviços profissionais	(4.150)	(13.800)	(168.621)	(143.486)
Ociosidade	(60)	(265)	(40.694)	(29.567)
Cash Me (i) (ii)	-	-	(72.120)	(42.494)
Outras despesas comerciais (iii)	(4)	1.126	(87.456)	(66.921)
	(4.283)	(12.949)	(628.585)	(514.969)

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

(ii) Em julho de 2022 a equipe de captação e estruturação da CashMe passou a ser considerada como despesas comerciais, até 30 de junho de 2022 o incorrido totalizou R\$32 Milhões, alocados no grupo de despesa gerais e administrativas.

(iii) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários e Encargos	(59.704)	(53.751)	(171.875)	(197.742)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(44.256)	(45.488)	(71.308)	(74.551)
Serviços de Terceiros	(57.450)	(54.861)	(115.211)	(156.514)
Aluguel, utilidades e viagens	(16.545)	(14.761)	(23.800)	(24.890)
Indenizações para riscos diversos (i)	(7.554)	(47)	(103.219)	(61.616)
Outras despesas administrativas	(12.730)	(11.417)	(24.927)	(33.090)
	(198.239)	(180.325)	(510.340)	(548.403)

Conforme nota explicativa 19.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	(8.592)	(5.123)	(154.922)	(101.771)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(274.019)	(295.656)	(418.121)	(382.312)
Capitalização de juros	7.634	5.123	117.769	72.116
Variações monetárias	(859)	(4.057)	(2.270)	(12.651)
Despesas bancárias	(2.038)	(1.923)	(11.466)	(18.027)
Descontos Concedidos	-	-	(5)	(13)
Outras despesas financeiras	(9.851)	(7.862)	(42.250)	(15.645)
Perdas operacionais SWAP	(46.688)	(46.084)	(46.688)	(46.083)
	(334.413)	(355.582)	(557.953)	(504.386)
Receitas financeiras:				
Rendimentos aplicações financeiras	142.388	159.613	588.401	537.935
Variações monetárias ativas	1.199	1.331	12.373	25.758
Descontos obtidos	2	6	301	382
Juros ativos diversos	20.494	25.387	32.131	29.330
PCE - Ativos financeiros	-	275	22.829	(18.396)
Outras receitas financeiras	1.785	6.011	7.961	14.285
Ganhos operacionais SWAP	49.760	11.970	49.760	11.970
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(8.718)	(9.287)	(19.031)	(28.551)
	206.910	195.306	694.725	572.713
Resultado Financeiro	(127.503)	(160.276)	136.772	68.327

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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:

	2023	2022
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	942.090	808.880
Número total de ações (-) tesouraria (ações em milhares)	374.921	375.730
Lucro básico por ação - em R\$	2,51277	2,15282
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do período	942.090	808.880
Média ponderada de ações em circulação (ações em milhares)	374.921	375.730
Efeito das opções de compra de ações outorgadas (ações em milhares)	-	-
Média ponderada de ações em circulação - diluído	374.921	375.730
Lucro diluído por ação - em R\$	2,51277	2,15282

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 demonstrações 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:

- (i) Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

(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

	Consolidado 2023					Total
	Cyrela	Living	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida	3.179.411	1.918.627	1.131.462	23.199	-	6.252.699
Custo das vendas e serviços	(2.097.006)	(1.337.348)	(804.519)	29.773	-	(4.209.100)
Lucro bruto	1.082.405	581.279	326.943	52.972	-	2.043.599
Receitas/(Despesas) operacionais	(326.359)	(204.431)	(164.028)	(65.634)	(157.708)	(918.160)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	756.046	376.848	162.915	(12.662)	(157.708)	1.125.439
Ativo total	6.374.087	3.094.122	898.783	88.577	6.915.631	17.371.200
Passivo total	2.482.405	1.275.851	384.655	129.367	4.599.096	8.871.374
Patrimônio Líquido	3.891.682	1.818.271	514.128	(40.790)	2.316.535	8.499.826

	Consolidado 2022					Total
	Cyrela	Living	MCMV	Demais	Corporativo	
Receita líquida	2.774.227	1.466.688	1.135.966	35.413	-	5.412.295
Custo das vendas e serviços	(1.873.592)	(993.943)	(802.341)	(8.456)	-	(3.678.333)
Lucro bruto	900.635	472.745	333.625	26.957	-	1.733.962
Receitas/(Despesas) operacionais	(324.706)	(139.572)	(126.352)	(58.813)	(171.230)	(820.673)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	575.928	333.173	207.274	(31.855)	(171.230)	913.289
Ativo total	5.368.907	2.758.099	984.193	84.195	7.364.746	16.560.140
Passivo total	2.201.350	1.263.200	332.295	126.364	4.937.600	8.860.809
Patrimônio Líquido	3.167.557	1.494.899	651.898	(42.169)	2.427.146	7.699.332

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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

(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\$9.342: 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\$9.342: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
- (iii) Outras - R\$18.017: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.
- (iv) “Stand” de vendas: incêndio - R\$104, roubo - R\$1 e outros riscos - R\$14.
- (v) Garantias contratuais: R\$3.288
- (vi) Riscos de Danos Físicos aos Imóveis Hipotecados: R\$349
- (vii) Riscos de construção: responsabilidade civil: R\$558
- (viii) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores: R\$50

31. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Cyrela, através da CashMe, realizou no 1T24 a colocação de dois instrumentos de renda fixa no total de R\$ 178 milhões, com o objetivo de securitizar carteiras de recebíveis performados, da seguinte forma:

(i) um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante aproximado de R\$ 107 milhões, com emissão de quotas sênior de 90% do volume, subscritas e integralizadas por terceiros, e quotas mezanino e subordinadas de 10%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia, e (ii) um Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) no montante aproximado de R\$ 71 milhões, com emissão

Notas Explicativas**CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**

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

de quotas sênior de 70% do volume, subscritas e integralizadas por terceiros, e quotas mezanino e subordinadas de 30%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia.

32. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 13 de março de 2024.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2023.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CYRELA BRAZIL REALTY S.A.EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES				
Posição em 31/12/2023				
Acionistas	Quantidade de Ações Ordinárias (Em unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em unidades)	%
Controlador	79.733.578	19,9%	79.733.578	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 31/12/2023				
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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.3.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras para determinação do custo orçado, e em comparação aos custos incorridos, determinar o percentual de evolução da obra (POC).

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, e ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado (custos incorridos em adição aos custos a incorrer), para fins da estimativa do percentual de evolução da obra (POC), utilizarem premissas que podem ou não se concretizar, e que exigem julgamento e avaliação por parte da Administração. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do custo orçado e, conseqüentemente, no percentual de evolução da obra (POC) podem resultar em ajustes relevantes sob o valor da receita registrado no exercício e em exercícios futuros.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento das atividades de controles internos relevantes atreladas ao cálculo do percentual de evolução da obra (POC) e do reconhecimento contábil da receita; (ii) obtenção das estimativas do custo orçado de obra aprovadas internamente pelas áreas competentes; (iii) projeções analíticas de custos a incorrer para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas, com o objetivo de avaliar a razoabilidade do custo orçado a incorrer; (iv) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos incorridos; (v) testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (VGV) contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (POC); (vii) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos a incorrer; e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem substancialmente aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Redução ao valor recuperável de ativos com vida útil indefinida

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 2.3.19 e nº 7 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia possui ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") reconhecido sob as investidas Plano&Plano Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("Plano&Plano") e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Lavvi"), no montante de R\$532 milhões e R\$175 milhões em 31 de dezembro de 2023, respectivamente. Considerando os preceitos no IAS 36/CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos e IAS 28/CPC 18 - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, sobre a avaliação do valor recuperável de investimento que inclui ágio, a Companhia procedeu com a avaliação anual quanto ao valor recuperável considerando o maior valor entre valor justo líquido de despesa de venda ou valor em uso, no qual foi considerado o valor em uso, baseado na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, bem como a avaliação do valor recuperável do investimento incluindo ágio, pois é uma estimativa contábil que se utiliza de premissas que exigem julgamento e utilização de premissas subjetivas por parte da Administração, com certo grau de complexidade e incerteza, principalmente relacionados à definição do valor em uso. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do valor em uso pode resultar em ajustes relevantes de investimento, incluindo o ágio, registrado no exercício.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação das atividades de controles internos relevantes atreladas para estimar os fluxos de caixa futuros; (ii) a discussão e avaliação dos critérios utilizados para mensuração do valor recuperável dos ativos; (iii) o teste das premissas e desafio se o método utilizado pela Companhia foi aplicado de forma apropriada; (iv) o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise e na revisão das metodologias e dos modelos utilizados pela Companhia e na avaliação das principais premissas que suportaram as projeções; e (v) análise das classificações e adequada divulgação nas demonstrações financeiras da Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos anteriormente descritos, consideramos que a apuração e os critérios para cálculo dos valores recuperáveis dos ativos, sua contabilização e as respectivas divulgações em notas explicativas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

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

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e

consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas

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

São Paulo, 13 de março 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 / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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

“O Conselho Fiscal da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, em reunião iniciada e suspensa em 7 de março de 2024, retomada e finalizada em 13 de março de 2024, no escritório da Companhia localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109 – 2º andar – Sala 01 – Parte – CEP: 04552-000, procedeu ao exame e análise (i) das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas das respectivas notas explicativas, do relatório dos auditores independentes e do relatório anual resumido e do parecer do Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutário da Companhia (“Demonstrações Financeiras 2023”); (ii) do relatório da administração e as contas dos administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e (iii) da proposta da administração para a destinação dos resultados da Companhia relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela administração, os membros do Conselho Fiscal opinaram favoravelmente às Demonstrações Financeiras 2023, ao relatório da administração e às contas dos administradores e à proposta da administração para a destinação dos resultados referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, concluindo que eles expressam adequadamente a situação financeira e patrimonial da Companhia e autorizando a submissão dos referidos documentos à apreciação da assembleia geral ordinária da Companhia, recomendando aos acionistas a sua aprovação integral. Em consonância com o disposto no artigo 163 da Lei n.º 6.404, de 1976, opinaram pelo encaminhamento destes documentos para apreciação em assembleia geral ordinária da Companhia.”

São Paulo, 13 de março de 2024.

Conselheiros Fiscais

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

RELATÓRIO ANUAL RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA, FINANÇAS E RISCOS ESTATUTÁRIO

Aos Srs. Membros do Conselho de Administração da CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“Companhia”).

1. APRESENTAÇÃO

O Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutário da Companhia (“Comitê”) é órgão colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração, de caráter permanente, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno (“Regimento Interno do Comitê”), e pela legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM n.º 23 de fevereiro de 2021 (“RCVM 23”).

Em reunião realizada em 29 de julho de 2021, o Conselho de Administração aprovou a instalação do Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos da Companhia não estatutário.

Posteriormente, em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de setembro de 2022, e condicionada a alteração do estatuto social da Companhia a ser deliberada em assembleia geral extraordinária, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a conversão do Comitê em estatutário, bem como ratificou sua composição originária: (i) João Cesar de Queiroz Tourinho, que foi designado como Coordenador do Comitê; (ii) Rosângela dos Santos; e (iii) Ricardo Cunha Sales.

Em 07 de novembro de 2022, foi aprovada, pela assembleia geral extraordinária, a previsão do Comitê no estatuto social da Companhia, efetivando, portanto, a sua conversão em estatutário. Na mesma data, o Conselho de Administração aprovou o Regimento Interno do Comitê, o qual foi posteriormente alterado, em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de fevereiro de 2023.

Adicionalmente, em reunião realizada em 1º de março de 2023, o Conselho de Administração deliberou, dentre outras matérias, pela destituição de membro do Comitê e a eleição de seu substituto, passando a ser composto da seguinte forma: (i) João Cesar de Queiroz Tourinho, que se manteve na condição de Coordenador do Comitê; (ii) Rosângela dos Santos; e (iii) Rafael Novellino.

O mandato dos atuais membros do Comitê se encerrará na primeira reunião do Conselho de Administração a ser realizada após a assembleia geral ordinária que examinar as contas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

O Comitê reporta-se ao Conselho de Administração e atua com independência em relação à Diretoria. As suas competências e responsabilidades são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, em especial a RCVM 23, e ao Regimento Interno do Comitê.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Nos termos do Regimento Interno do Comitê, as reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, bimestralmente, previamente às reuniões do Conselho de Administração, de acordo com o calendário corporativo e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação realizada pelo Coordenador ou por quaisquer 2 (dois) membros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o Comitê reuniu-se 11 (onze) vezes. Adicionalmente, se considerado o período entre março de 2023 e março de 2024 (isto é, após a última apresentação do relatório anual), foram realizadas 11 (onze) reuniões.

As principais atividades realizadas pelo Comitê no período de março de 2023 a março de 2024 foram: (a) análise e recomendação acerca das informações financeiras da Companhia referentes aos períodos encerrados em 31 de março de 2023 (1T23), de 30 de junho de 2023 (2T23) e 30 de setembro de 2023 (3T23); (b) trabalhos voltados ao programa, políticas e controles de gestão de risco; e (c) análise e recomendação acerca do relatório da administração e demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

3. CONCLUSÕES

Os membros do Comitê, no exercício de suas atribuições, procederam ao exame e análise das Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório anual da administração, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 (“Demonstrações Financeiras 2023”). Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto ao fechamento das Demonstrações Financeiras 2023, em especial decorrente das informações prestadas pela Companhia, seus auditores independentes, os membros do Comitê manifestam que não encontraram objeção no encaminhamento dos referidos documentos para a devida apreciação pelo Conselho de Administração da Companhia, com a posterior recomendação de aprovação aos acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral Ordinária.

São Paulo, 13 de março de 2024.

João Cesar de Queiroz Tourinho – Coordenador

Rosângela dos Santos – Membro

Rafael Novellino – Membro

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 dezembro de 2023.

São Paulo, 13 de março 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 dezembro de 2023.

São Paulo, 13 de março de 2024.

À Diretoria