

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 412 milhões no trimestre e R\$ 679 milhões no acumulado de 2024

São Paulo, 8 de agosto de 2024 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (B3: CYRE3; OTCQPink: CYRBY), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao segundo trimestre (2T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02 e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmo período de 2023 (2T23) e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2024 (1T24).

LANÇAMENTOS

No trimestre:

R\$ 1.461 milhões, 58% inferior vs. 2T23 e 14% abaixo do 1T24

No ano:

R\$ 3.161 milhões, 35% inferior vs. 6M23

MARGEM BRUTA

No trimestre:

32,9%, 0,6 p.p. acima do 2T23 e 1,5 p.p. superior ao 1T24

No ano:

32,2%, 0,6 p.p. superior vs. 6M23

ROE – RETURN ON EQUITY

de 15,5%

(Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre o patrimônio líquido médio do período, excluindo participações minoritárias)

VENDAS

No trimestre:

R\$ 2.372 milhões, 5% inferior vs. 2T23 e 10% acima do 1T24

No ano:

R\$ 4.519 milhões, 12% superior vs. 6M23

LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 412 milhões, vs. R\$ 279 milhões no 2T23 e R\$ e R\$ 267 milhões no 1T24

No ano:

R\$ 679 milhões, vs. R\$ 443 milhões no 6M23

GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

Consumo de caixa de R\$ 61 milhões, vs. geração de R\$ 22 milhões no 2T23 e de R\$ 130 milhões no 1T24

No ano:

Geração de R\$ 69 milhões, vs consumo de R\$ 13 milhões no 6M23

CYRE3
(08/08/2024)

**Nº. de Ações (ex
tesouraria):**
374.920.604

**Valor de
mercado:**
R\$ 7.742,1 milhões
US\$ 1.389,5 milhões

**Teleconferências sobre os
Resultados do 2T24**

Português
(Com tradução simultânea)
9 de agosto de 2024
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EST)

ZOOM: [clique aqui](#)

Contatos de RI:
ri@cyrela.com.br

Visite o website de RI:
<http://ri.cyrela.com.br/>

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
PRINCIPAIS INDICADORES	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	12
ESTOQUES	12
TERRENOS	15
ENTREGAS	16
OBRAS	18
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	19
RECEITA	19
MARGEM BRUTA	20
VENDAS A RECONHECER	21
DESPESAS COMERCIAIS	22
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	23
INDENIZAÇÕES	24
RESULTADO FINANCEIRO	25
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	26
Destaques das Demonstrações Financeiras	27
CONTAS A RECEBER	27
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	28
ENDIVIDAMENTO	29
GERAÇÃO DE CAIXA	33
EVENTOS SUBSEQUENTES	34
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	35
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	37
ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA	38
ANEXO IV – LANÇAMENTOS	39
ANEXO V – VENDAS	40
ANEXO VI – TERRENOS	41
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	42
Glossário	43

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre foi marcado por uma deterioração das perspectivas macroeconômicas no cenário global, que trouxeram impactos para o Brasil. A persistência da inflação nos Estados Unidos modificou as expectativas dos agentes acerca da possibilidade de cortes de juros nos Estados Unidos, o que trouxe depreciação do câmbio e dos juros futuros brasileiros, frustrando o cenário anterior que previa mais cortes de juros e uma taxa SELIC terminal de 1 dígito.

Apesar desta deterioração do cenário macro, observamos muita resiliência na atividade imobiliária. Excluindo as permutas e tomando como base apenas o %CBR, tivemos vendas de R\$ 3,3 bilhões no primeiro semestre do ano, crescimento de 12% em relação ao mesmo período de 2023. Nessa linha, o bom desempenho de vendas no início do terceiro trimestre corrobora a resiliência do setor. Por conta de fatores diversos, nossos lançamentos no 2º trimestre ficaram aquém da nossa expectativa, mas a performance de vendas robusta e o sucesso dos lançamentos que foram colocados no mercado nos deixam muito confiantes para o 2º semestre deste ano. As expectativas da administração em relação aos lançamentos para o ano permanecem inalteradas.

Nossos resultados financeiros refletiram a solidez operacional de nossa atuação nos últimos trimestres. Apresentamos receita líquida de R\$ 1,9 bilhão no trimestre e R\$ 3,4 bilhões no acumulado do ano, aumento de 18% em relação aos primeiros seis meses de 2023, e melhora de 0,6 p.p. na margem bruta, alcançando 32,2% no ano. Nos mantivemos disciplinados em relação às despesas, e contando com alavancagem operacional geramos um lucro líquido de R\$ 412 milhões no trimestre com margem líquida de 22,2%. No ano, o lucro acumulado atingiu R\$ 679 milhões, crescimento de 53% em relação a 2023.

Seguimos confiantes com a estratégia adotada nos últimos anos, focados na diferenciação de nossos produtos e sempre buscando atender às demandas de nossos clientes em cada praça de atuação e segmentos de renda. Dessa forma, esperamos continuar gerando bons resultados operacionais e financeiros ao longo dos próximos trimestres.

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T24	2T23	2T24 x 2T23	1T24	2T24 x 1T24	6M24	6M23	6M24 x 6M23
Lançamentos ⁽¹⁾								
Número de Lançamentos	9	17	-8	9	0	18	25	-7
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	1.461	3.514	-58%	1.700	-14%	3.161	4.859	-35%
Participação CBR	74%	78%	-3,9 p.p.	78%	-4,0 p.p.	76%	75%	0,5 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	68	244	-72%	163	-58%	231	330	-30%
VGv Lançado ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	1.036	2.537	-59%	1.195	-13%	2.231	3.412	-35%
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	2.372	2.491	-5%	2.147	10%	4.519	4.036	12%
Participação CBR	74%	81%	-6,8 p.p.	79%	-5,4 p.p.	77%	79%	-2,0 p.p.
Vendas ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	1.713	1.825	-6%	1.577	9%	3.290	2.924	12%
Velocidade de Vendas (VSO) 12 Meses								
VSO 12 Meses	52,6%	48,1%	4,5 p.p.	50,5%	2,1 p.p.	52,6%	48,1%	4,5 p.p.
Estoques								
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	8.670	9.767	-11%	9.478	-9%	8.670	9.767	-11%
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (%CBR)	6.498	7.716	-16%	7.095	-8%	6.498	7.716	-16%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	1.314	1.249	5%	1.417	-7%	1.314	1.249	5%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (%CBR)	1.073	1.028	4%	1.171	-8%	1.073	1.028	4%
Banco de Terrenos								
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	11.726	26.929	-56%	10.321	14%	11.726	26.929	-56%
% Permuta sobre valor do terreno	48%	71%	-22,8 p.p.	48%	0,3 p.p.	48%	71%	-22,8 p.p.
% CBR	86%	88%	-1,6 p.p.	85%	0,6 p.p.	86%	88%	-1,6 p.p.
Entregas								
Número de Entregas	10	12	-2	6	4	16	22	-6
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	1.132	1.259	-10%	676	68%	1.808	2.357	-23%
Unidades Entregues	2.855	3.388	-16%	1.452	97%	4.307	6.102	-29%
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.857	1.633	14%	1.573	18%	3.430	2.916	18%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	610	527	16%	494	24%	1.104	922	20%
Margem Bruta	32,9%	32,3%	0,6 p.p.	31,4%	1,5 p.p.	32,2%	31,6%	0,6 p.p.
Margem Bruta Ajustada	34,7%	34,1%	0,6 p.p.	33,1%	1,6 p.p.	34,0%	33,5%	0,5 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ milhões)	148	155	-5%	154	-4%	302	297	1%
Despesas Gerais e Administrativas - Pro forma (R\$ milhões)	110	103	7%	107	3%	217	200	8%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	412	279	47%	267	54%	679	443	53%
Margem Líquida	22,2%	17,1%	5,1 p.p.	17,0%	5,2 p.p.	19,8%	15,2%	4,6 p.p.
ROE LTM	15,5%	13,8%	1,7 p.p.	14,5%	1,0 p.p.	15,5%	13,8%	1,7 p.p.
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾	9,1%	5,9%	3,2 p.p.	8,8%	0,3 p.p.	9,1%	5,9%	3,2 p.p.
Geração / Queima de Caixa (R\$ milhões)	(61)	22	n.a.	130	n.a.	69	(13)	n.a.
Backlog								
	30/06/2024	30/06/2023		31/03/2024				
Receitas Líquida a Apropriar (R\$ milhões)	7.266	6.252	16%	7.105	2%			
Margem a Apropriar	36,3%	34,8%	1,5 p.p.	36,1%	0,2 p.p.			

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de distratos e com permuta

(3) o Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

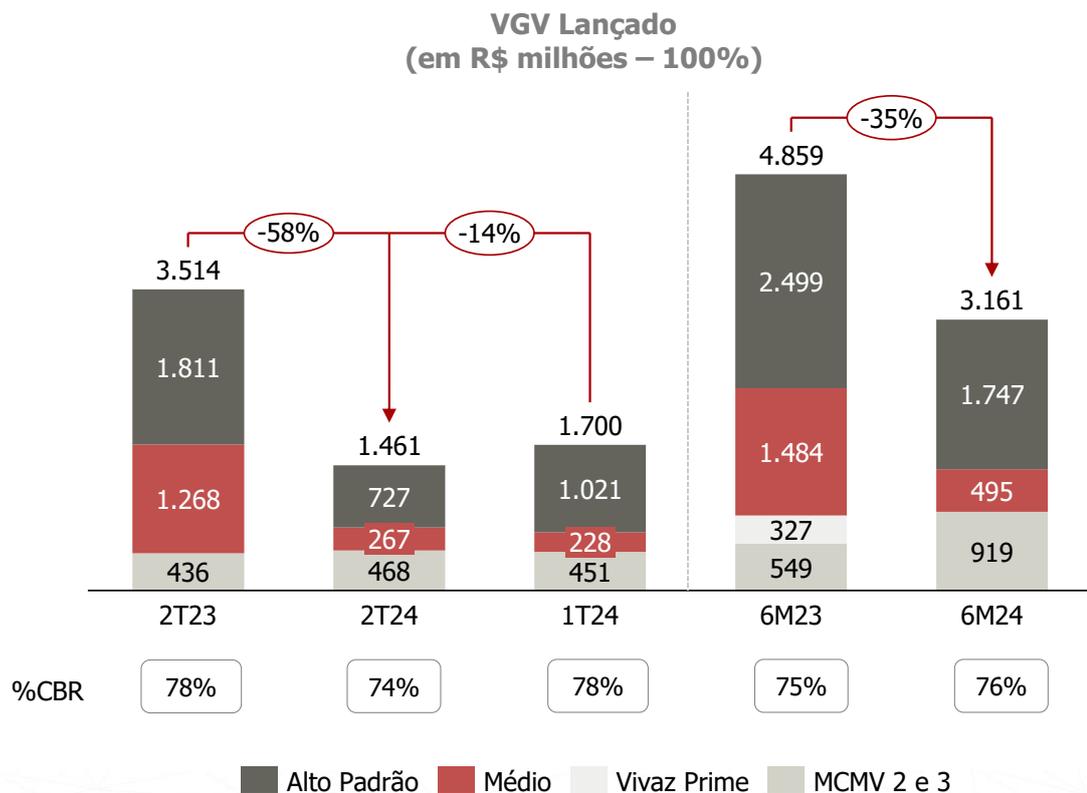
(4) Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

DESEMPENHO OPERACIONAL

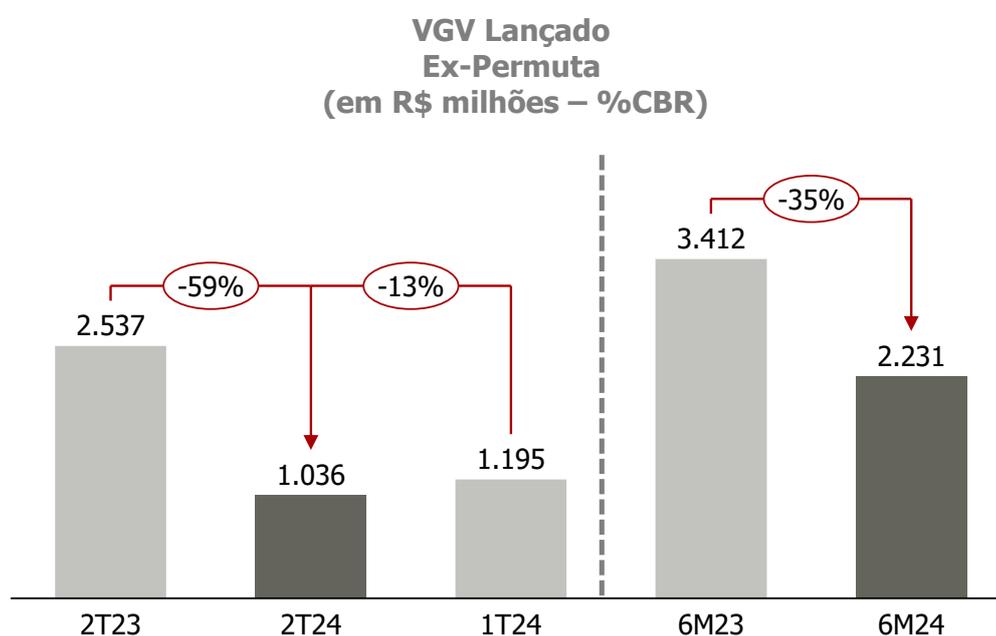
LANÇAMENTOS

Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Companhia lançou 9 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 1.461 milhões, 58% inferior ao realizado no 2T23 (R\$ 3.514 milhões) e 14% abaixo do 1T24 (R\$ 1.700 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 68 milhões no 2T24 vs. R\$ 244 milhões no 2T23 e R\$ 163 milhões no 1T24. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 74%, abaixo do 2T23 (78%) e inferior ao 1T24 (78%). Do VGV lançado no trimestre, 80% serão reconhecidos via consolidação e 20% via método de equivalência patrimonial. No semestre, o VGV de lançamentos atingiu R\$ 3.161 milhões, sendo 35% menor que 2023.

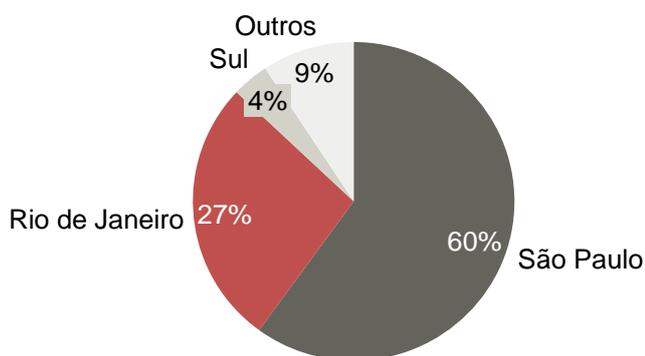


Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 2T24 foi de R\$ 1.036 milhões, 59% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 2.537 milhões no 2T23) e 13% abaixo do 1T24 (R\$ 1.195 milhões). No semestre, os lançamentos foram de R\$ 2.231 milhões comparados a R\$ 3.412 milhões em 2023.

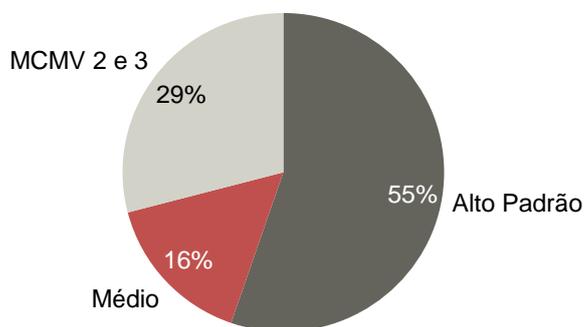


A distribuição dos lançamentos em 2024 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

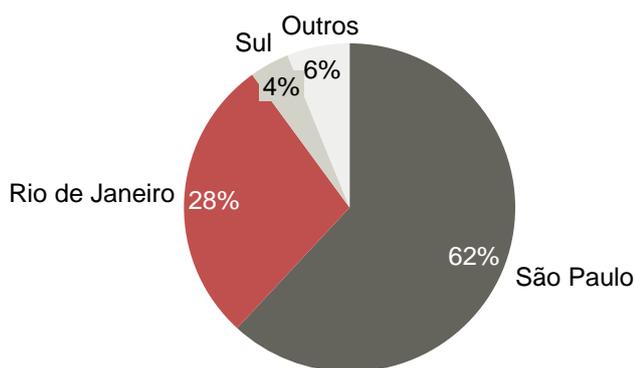
Lançamentos por região – 2024
100%



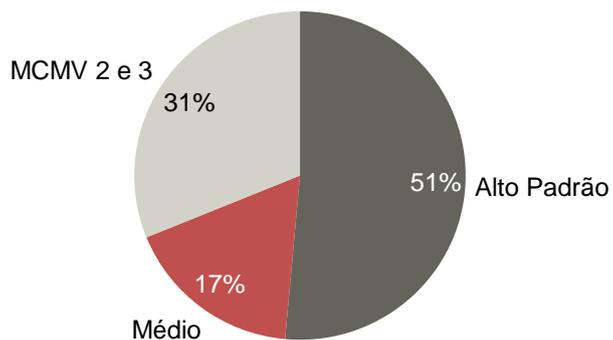
Lançamentos por produto – 2024
100%



Lançamentos por região – 2024
%CBR



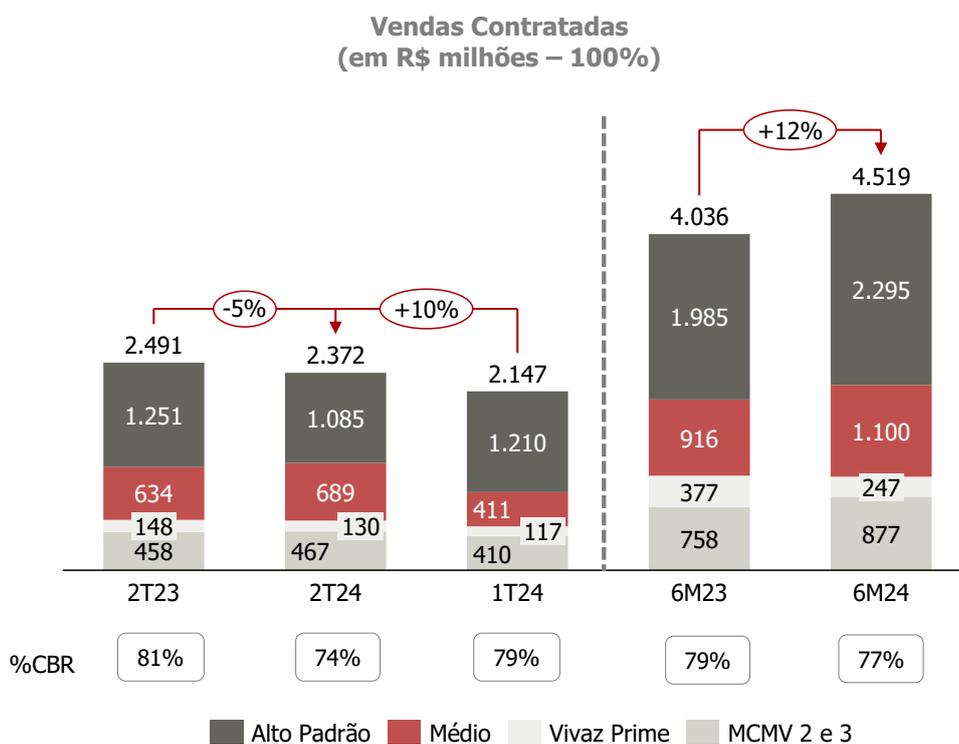
Lançamentos por produto – 2024
%CBR



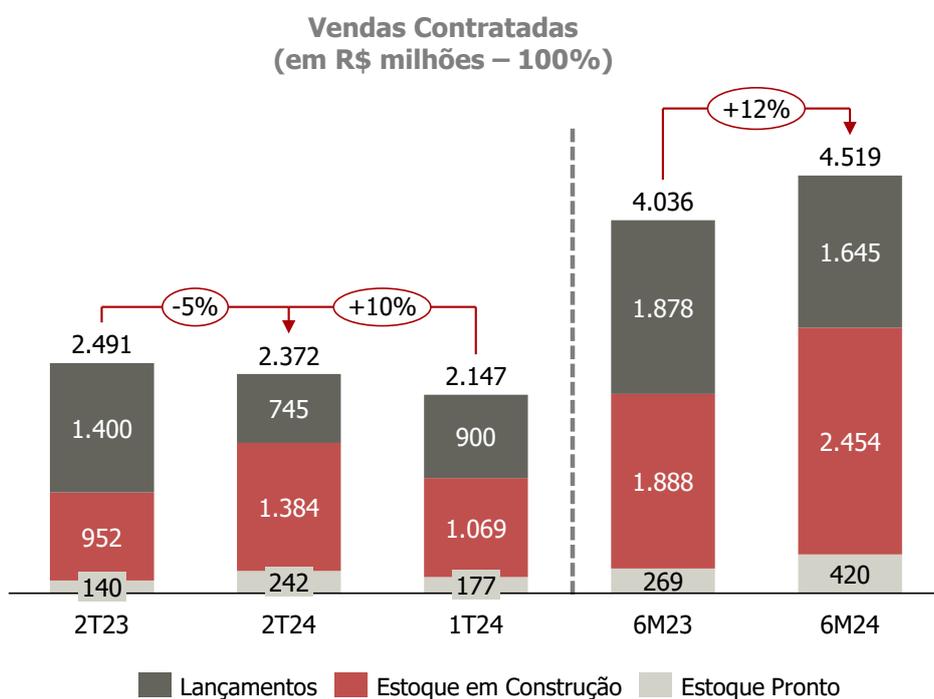
VENDAS

Nota: informações detalhadas referentes a vendas contratadas estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 2.372 milhões, 5% abaixo do valor registrado no 2T23 (R\$ 2.491 milhões) e 10% acima do 1T24 (R\$ 2.147 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 74% no 2T24, inferior aos 81% do mesmo trimestre do ano anterior e abaixo do 1T24 (79%). As vendas líquidas do trimestre serão 79% reconhecidas via consolidação e 21% via método de equivalência patrimonial. No semestre, as vendas contratadas atingiram R\$ 4.519 milhões, sendo 12% superiores ao mesmo período de 2023.

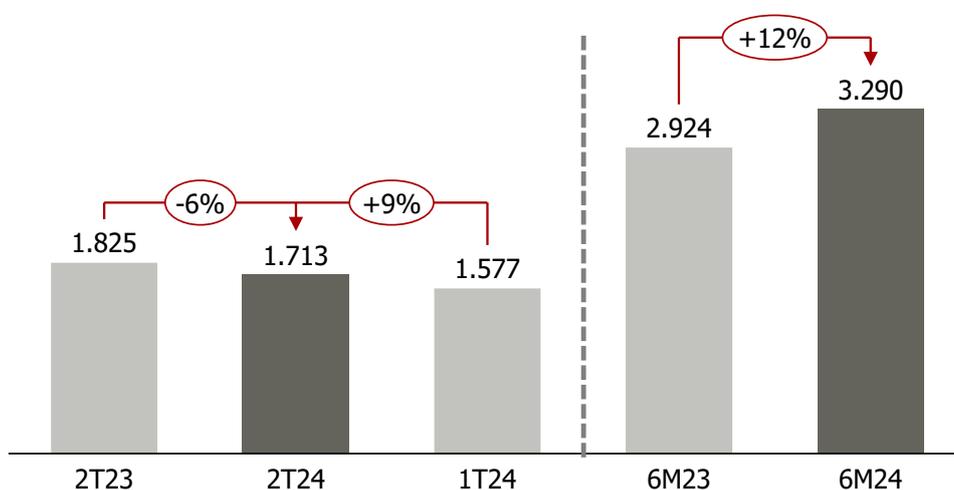


Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 242 milhões se referem à venda de estoque pronto (10%), R\$ 1.384 milhões à venda de estoque em construção (59%) e R\$ 745 milhões à venda de lançamentos (31%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 51% no trimestre.



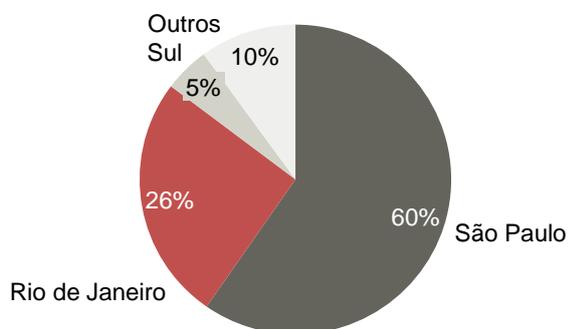
Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 1.713 milhões no 2T24, 6% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.825 milhões no 2T23) e 9% acima do 1T24 (R\$ 1.577 milhões). No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 3.290 milhões, em comparação aos R\$ 2.924 milhões do primeiro semestre de 2023.

**Vendas
Ex-Permuta
(em R\$ milhões – %CBR)**

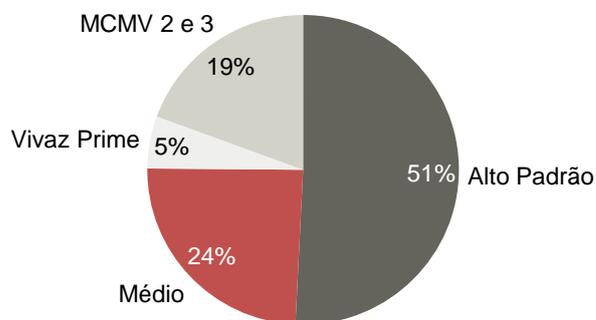


A cidade de São Paulo representou 60% do total vendido no ano, seguido pelo Rio de Janeiro com 26%. A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

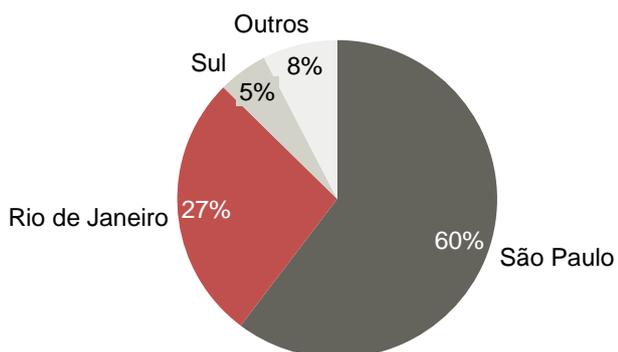
Vendas por região – 2024
100%



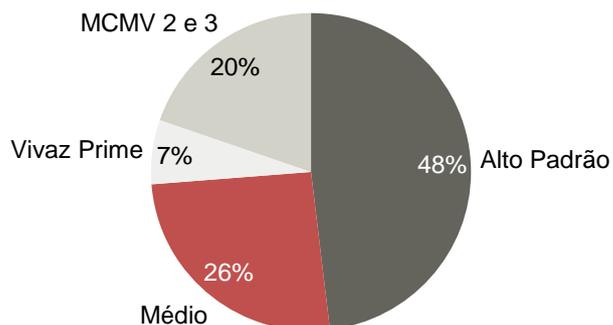
Vendas por produto – 2024
100%



Vendas por região – 2024
%CBR



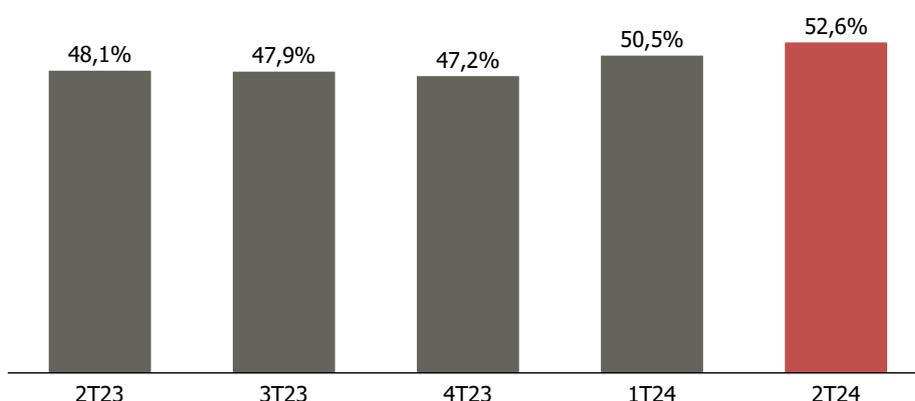
Vendas por produto – 2024
%CBR



VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

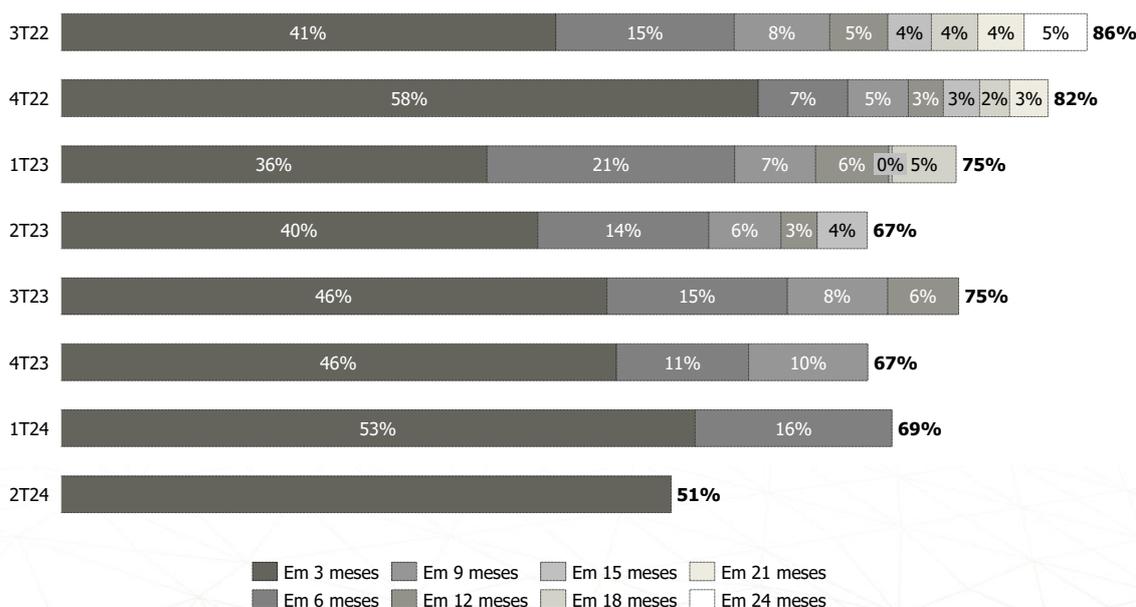
Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 52,6%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (48,1%) e sendo superior ao VSO apresentado no 1T24 (50,5%).

VSO (12 meses) – 100%



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 2T24 foi 51% vendida.

Vendas por Safra de Lançamento – 100%

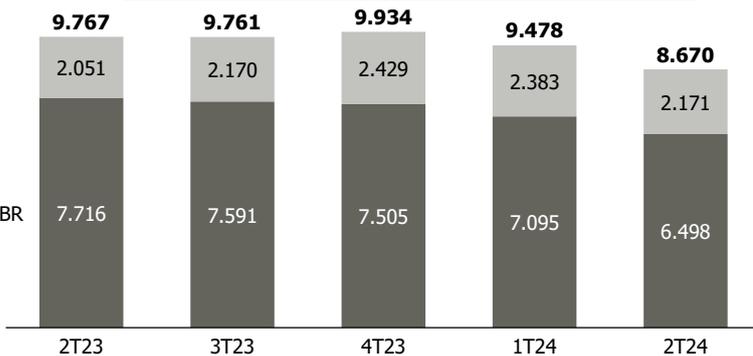


ESTOQUES

Ao final do 2T24, o estoque a valor de mercado somava R\$ 8.670 milhões (100%) e R\$ 6.498 milhões (%CBR), e apresentou redução de 9% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 8.670 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 6.629 milhões (%CBR R\$ 5.661 milhões), enquanto R\$ 2.041 milhões (%CBR R\$ 838 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

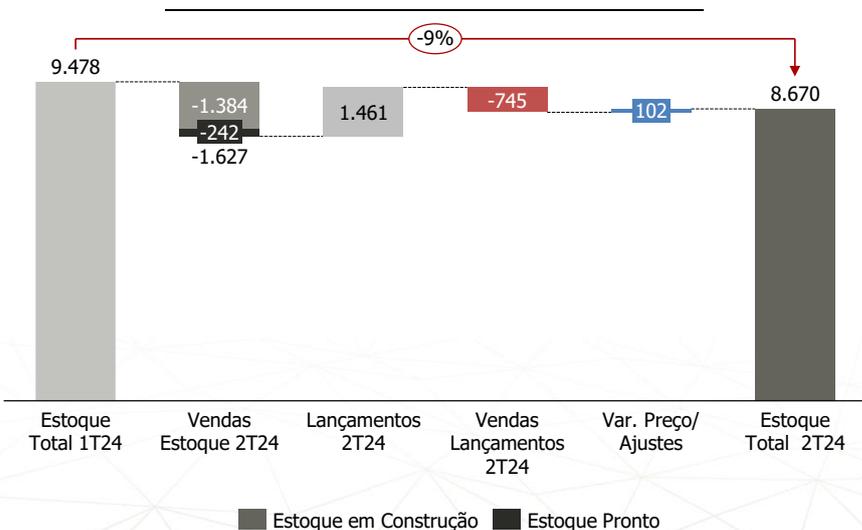
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



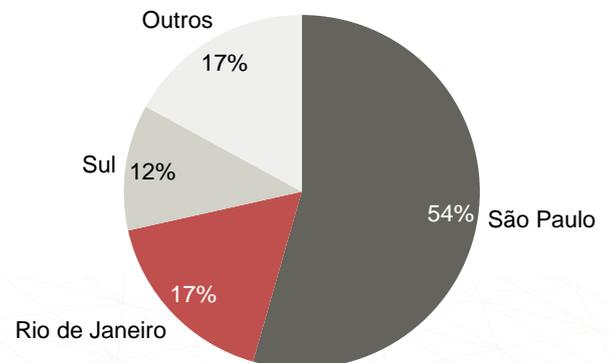
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.314	1.017	297
12 Meses	2.122	1.786	336
24 Meses	2.360	1.598	762
36 Meses	2.453	1.807	646
48 Meses	421	421	-
Total	8.670	6.629	2.041

Variação do Estoque (R\$ milhões)



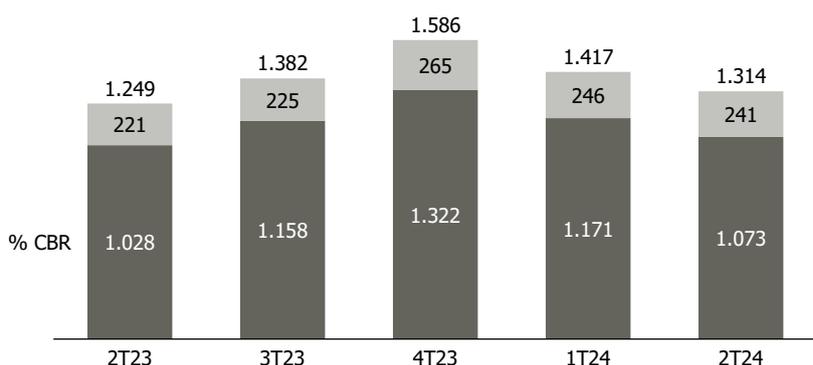
Breakdown Estoque Total 2T24



No 2T24, a Companhia vendeu 17% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia reduziu de R\$ 1.417 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.171 milhões) no 1T24 para R\$ 1.314 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.073 milhões) no 2T24.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 1.017 milhões (%CBR R\$ 918 milhões), enquanto R\$ 297 milhões (%CBR R\$ 155 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

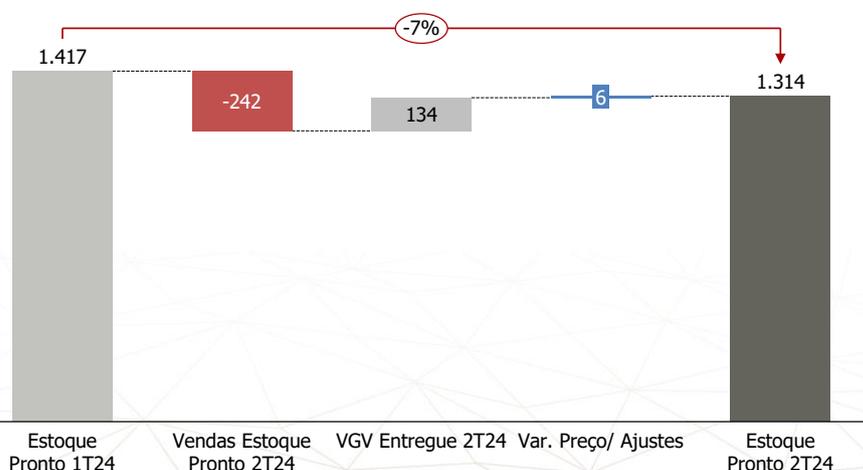
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



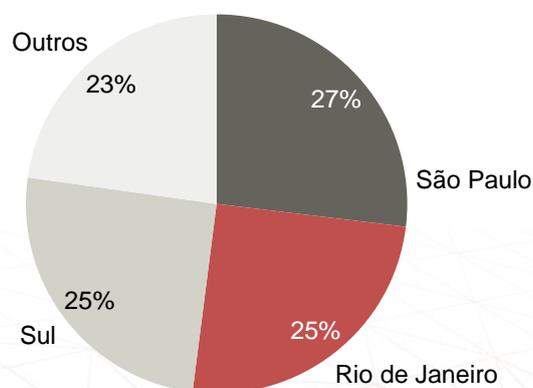
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
2020 e anterior	364	246	117
2021	70	70	0
2022	162	95	68
2023	589	484	105
2024	130	123	7
Total	1.314	1.017	297

Varição do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 2T24



TERRENOS

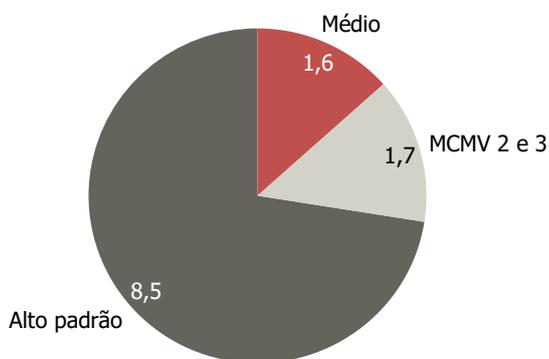
Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A partir do primeiro trimestre de 2024, optamos por alterar o formato de divulgação da abertura da seção de Terrenos. Dessa forma, para que seja considerado um terreno da Companhia, este deve ter sido escriturado no Cartório de Notas e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Tais atos formalizam a transferência da propriedade e posse do terreno para a Cyrela.

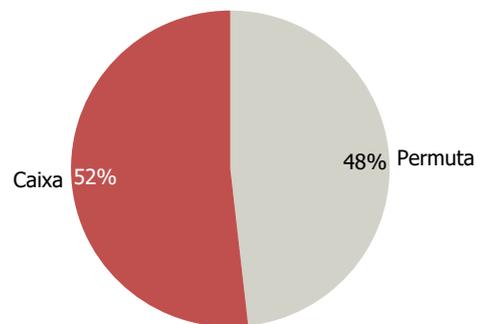
Assim, ao final do 2T24 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava potencial de vendas total de R\$ 11,7 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 86%, ou o equivalente a R\$ 10,2 bilhões. Durante o trimestre, a Cyrela adquiriu 9 novos terrenos, sendo 5 na cidade de São Paulo e 4 no Rio de Janeiro, com VGV potencial de R\$ 2,4 bilhões (86% participação Companhia).

Banco de Terrenos em 30/06/2024*

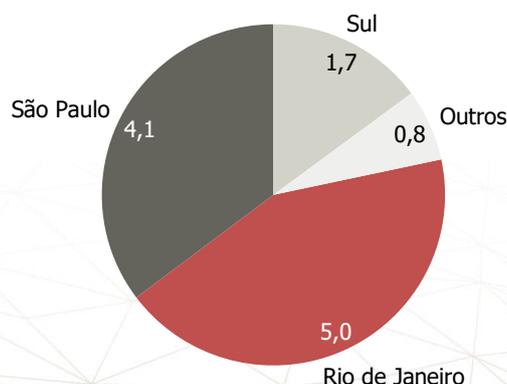
Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)



Forma de Aquisição (em %)



Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)

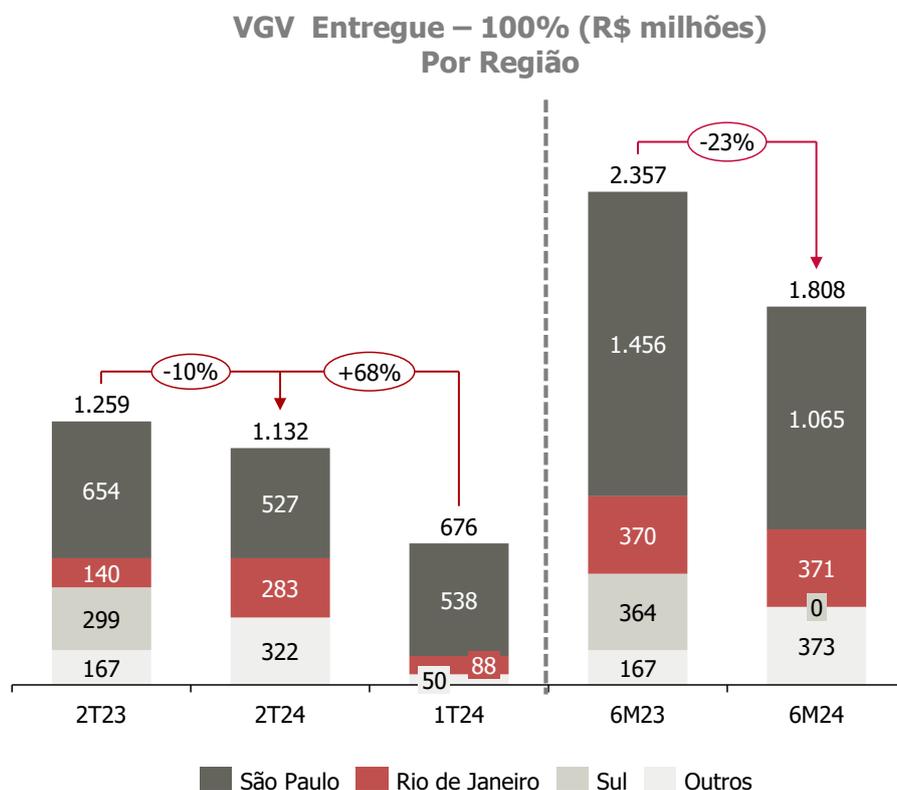


*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

ENTREGAS

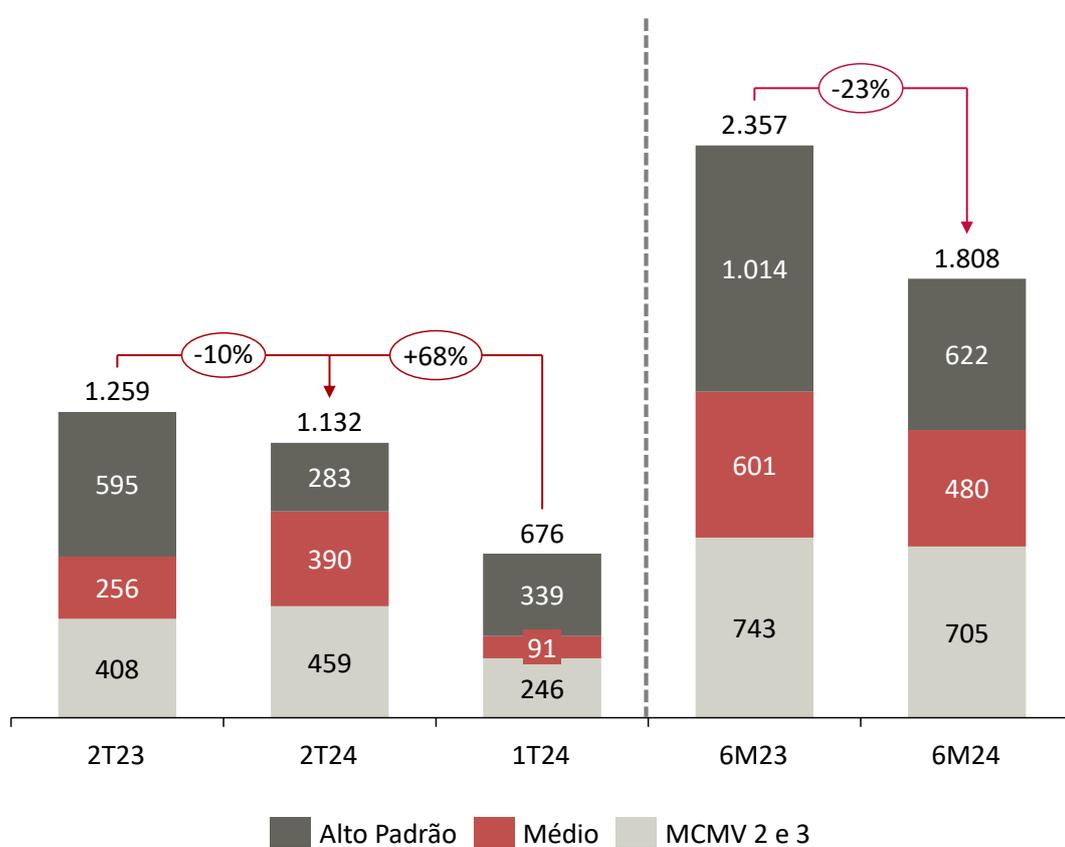
Nota: informações detalhadas referentes a unidades entregues estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Cyrela entregou 10 projetos no trimestre, com 2.855 unidades que representavam R\$ 1.132 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. No acumulado do ano, foram entregues 4.307 unidades com VGV (100%) de R\$ 1.808, em um total de 16 empreendimentos.



O segmento MCMV 2 e 3 representou 41% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento Médio com 34% e pelo segmento Alto Padrão com 25%.

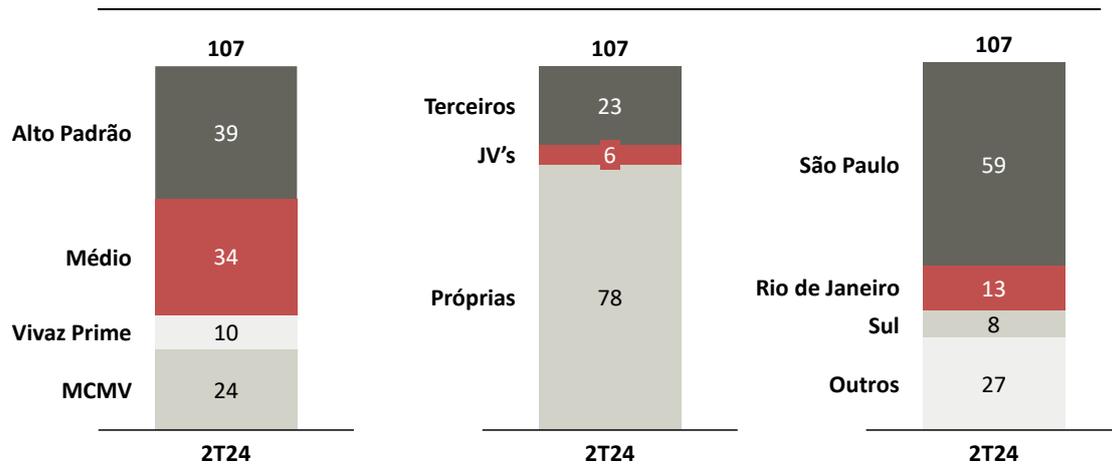
**VGV Entregue – 100% (R\$ milhões)
Por Segmento**



OBRAS

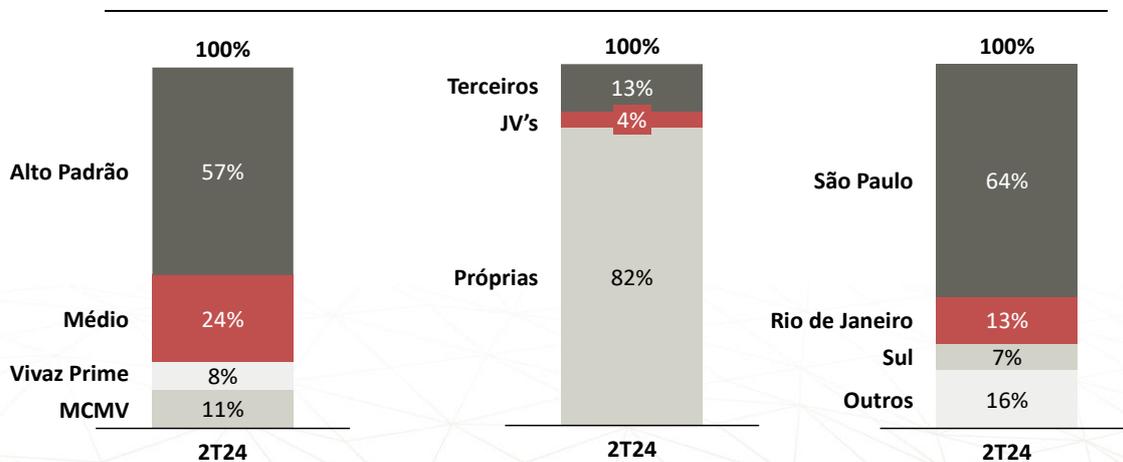
Ao final do 2T24, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 107 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

Número de Canteiros em Andamento



Em linha com o seu direcionamento estratégico, a Cyrela mantém alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento do trimestre, 86% do VGV em construção (R\$ 23,2 bilhões na data dos respectivos lançamentos) estavam sendo geridos por equipes próprias ou de JVs. Isso reforça o seu compromisso com a gestão de custos e a qualidade dos produtos ofertados.

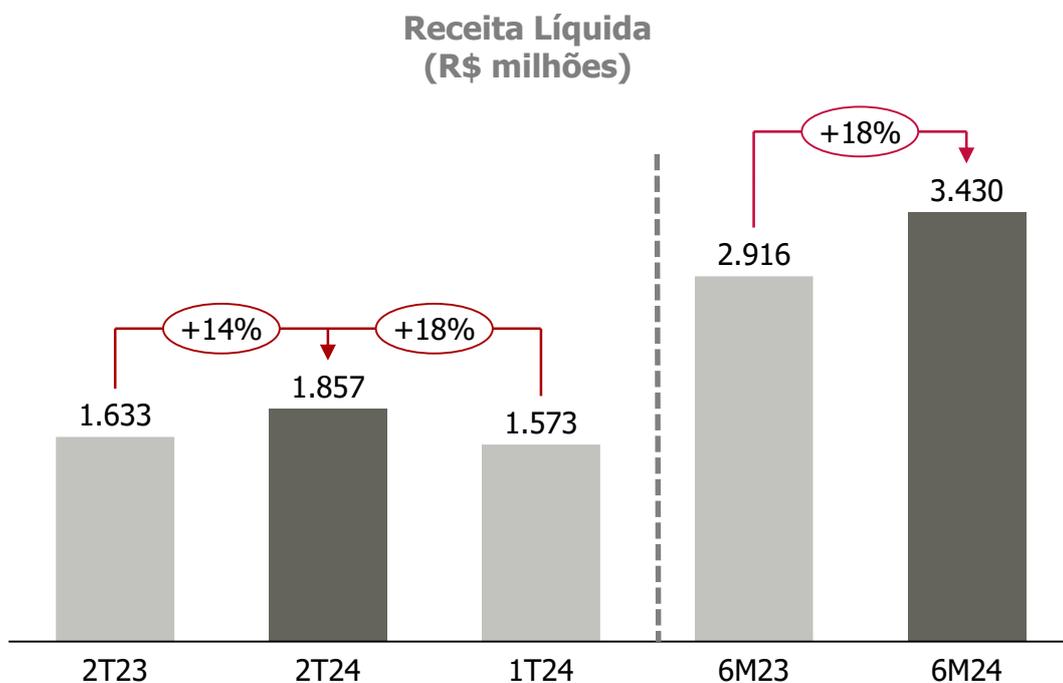
Obras em andamento (% do VGV)



DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida total da Companhia somou R\$ 1.857 milhões no 2T24, montante 14% superior aos R\$ 1.633 milhões no 2T23 e 18% acima dos R\$ 1.573 milhões registrados no 1T24. No semestre, a receita líquida somou R\$ 3.430 milhões vs. R\$ 2.916 milhões no 6M23.



MARGEM BRUTA

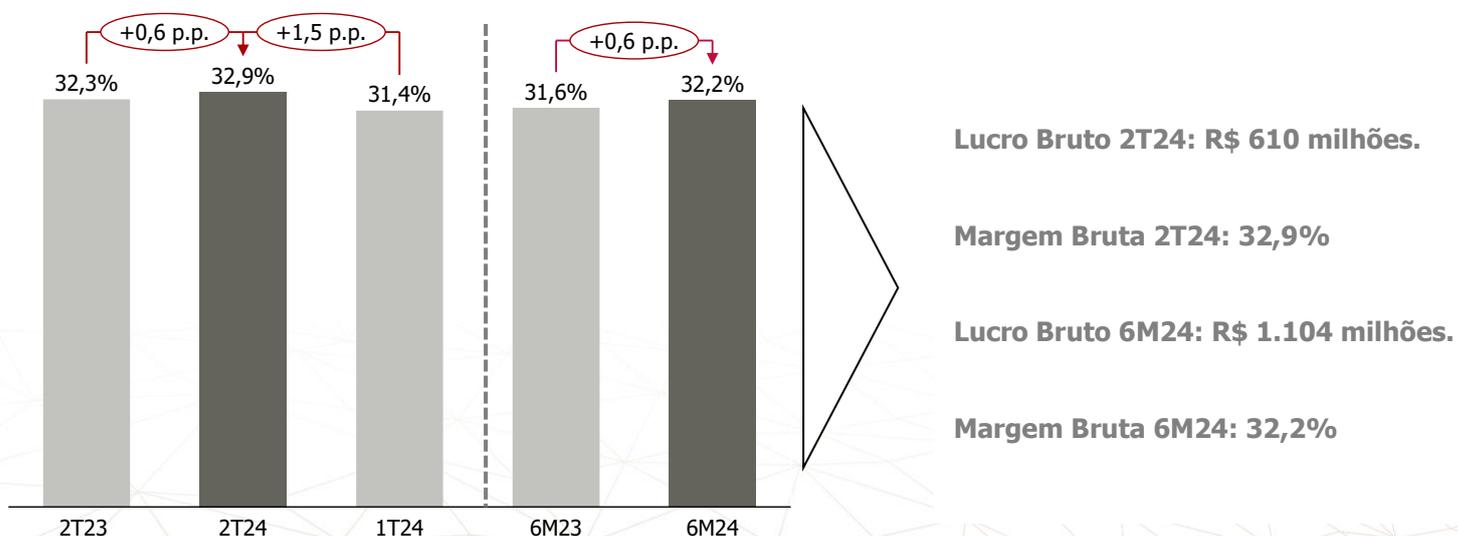
A margem bruta total reportada pela Companhia no 2T24 foi de 32,9%, 0,6 p.p. acima da margem bruta reportada no 2T23 (32,3%) e 1,5 p.p. superior à margem de 31,4% do 1T24. No semestre, a margem bruta atingiu 32,2%, sendo 0,6 p.p. maior que o 6M23 (31,6%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 34,7%, 0,6 p.p. acima da margem de 34,1% do 2T23 e 1,6 p.p. superior à margem de 33,1% do 1T24. No acumulado do período, a margem bruta ajustada atingiu 34,0%, sendo 0,5 p.p. maior que o 6M23 (33,5%).

Margem Bruta	2T24 R\$ MM	1T24 R\$ MM	2T24 x 1T24	2T23 R\$ MM	2T24 x 2T23	6M24 R\$ MM	6M23 R\$ MM	6M24 x 6M23
Receita Líquida	1.857	1.573	18%	1.633	14%	3.430	2.916	18%
Lucro Bruto	610	494	24%	527	16%	1.104	922	20%
Margem Bruta	32,9%	31,4%	1,5 p.p.	32,3%	0,6 p.p.	32,2%	31,6%	0,6 p.p.
Juros Apropriados no Custo	35	27	30%	30	16%	62	55	13%
Margem Bruta Ajustada	34,7%	33,1%	1,6 p.p.	34,1%	0,6 p.p.	34,0%	33,5%	0,5 p.p.

O aumento na margem bruta nos períodos de comparação pode ser explicado, principalmente, pela recuperação nas margens dos novos lançamentos.

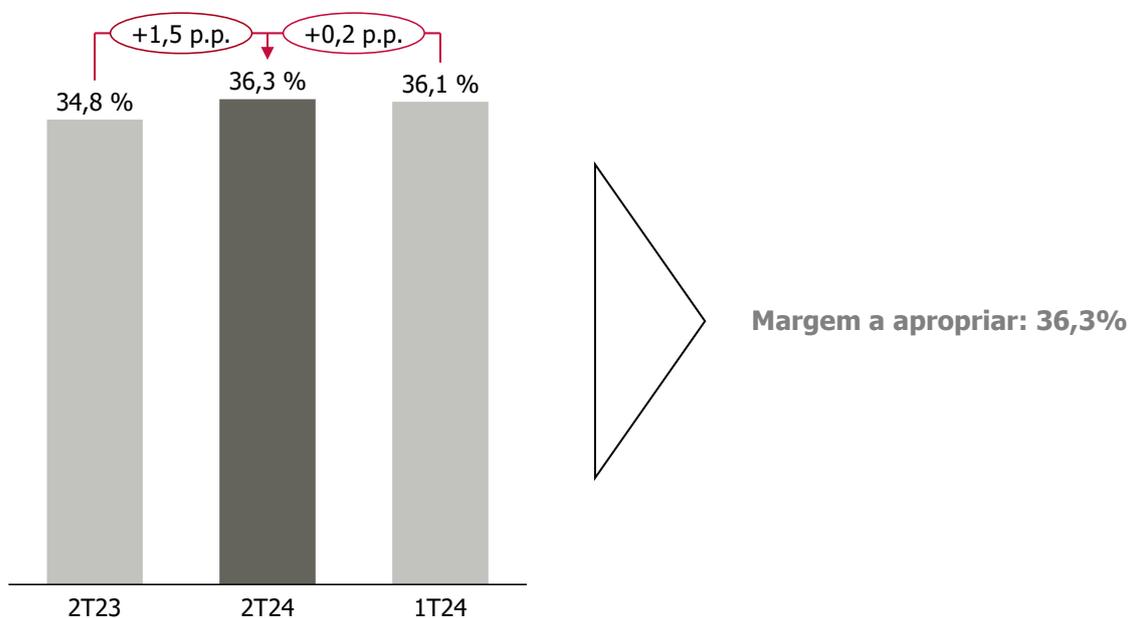
Evolução da Margem Bruta



VENDAS A RECONHECER

Ao final do 2T24, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 7.266 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,3%, 1,5 p.p. superior ao 2T23 (34,8%) e 0,2 p.p. acima do 1T24 (36,1%).

Evolução da Margem Bruta a Apropriar



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23
Receitas de Vendas a Apropriar	7.410	7.244	2%	6.373	16%
Impostos a apropriar	(144)	(139)	3%	(122)	18%
Receita Líquida a Apropriar	7.266	7.105	2%	6.252	16%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(4.628)	(4.540)	2%	(4.077)	14%
Lucro Bruto a Apropriar	2.638	2.565	3%	2.174	21%
Margem Bruta a Apropriar	36,3%	36,1%	0,2 p.p.	34,8%	1,5 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 148 milhões, abaixo dos valores apresentados no 2T23 (R\$ 155 milhões) e inferiores ao 1T24 (R\$ 154 milhões). No semestre, as despesas comerciais somaram R\$ 302 milhões, sendo R\$ 5 milhões superiores ao 6M23.

Despesas Comerciais	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23	6M24	6M23	6M24 x 6M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM		
Estande de Vendas	39	35	12%	42	-6%	75	84	-11%
Mídia	27	21	31%	23	18%	48	40	19%
Serviços de Terceiros	30	45	-33%	43	-30%	75	79	-5%
Manutenção Estoque Pronto	11	11	-6%	11	0%	22	20	13%
Outros	23	22	6%	21	10%	44	39	13%
CashMe	17	20	-12%	16	7%	37	35	5%
Total	148	154	-4%	155	-5%	302	297	1%

O maior montante da rubrica Mídia em comparação aos demais períodos está relacionado principalmente ao aumento no volume de vendas da Companhia.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em linha com as melhores práticas de transparência e governança, a partir do primeiro trimestre de 2024, optamos por alterar o formato de divulgação da abertura da seção de Despesas Gerais e Administrativas. A partir do 1T24, a linha de Indenizações passa a ser reconhecida na rubrica de Outras Despesas/Receitas operacionais, e seu impacto é detalhado em nova seção do release a seguir. Para manter a comparabilidade dos períodos, todos os números de períodos anteriores da seção de Despesas Gerais e Administrativas serão apresentados de modo “Pro Forma”.

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 110 milhões, R\$ 7 milhões acima dos R\$ 103 milhões apresentados no 2T23 (Pro Forma) e R\$ 3 milhões superiores ao 1T24. No semestre, as despesas somaram R\$ 217 milhões, valor R\$ 17 milhões maior que o mesmo período do ano anterior (6M23 Pro forma).

Despesas Gerais e Administrativas	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23 (Pro Forma)	2T24 x 2T23	6M24	6M23 (Pro Forma)	6M24 x 6M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	45	43	5%	45	1%	89	85	4%
Honorários da Administração	2	2	-16%	2	-16%	3	4	-8%
Participação dos Empregados	18	18	-1%	18	0%	35	35	0%
Serviços de Terceiros	35	33	6%	27	30%	68	53	28%
Aluguel, viagens e representações	4	5	-22%	5	-22%	9	12	-22%
Outros	6	6	12%	6	1%	12	11	7%
Total	110	107	3%	103	7%	217	200	8%

Na comparação entre os períodos acumulados, a principal variação das despesas gerais e administrativas pode ser explicada principalmente por um aumento no item Serviços de Terceiros, em linha com a evolução natural das operações da Companhia.

O G&A da CashMe totalizou R\$ 13 milhões no trimestre, comparado a R\$ 14 milhões no 2T23 e R\$ 12 milhões no 1T24. No ano, as despesas gerais e administrativas da CashMe somaram R\$ 25 milhões, abaixo do mesmo período do ano anterior (R\$ 28 milhões).

INDENIZAÇÕES

Conforme descrito na seção anterior, detalhamos abaixo a composição das indenizações reconhecidas na Demonstração de Resultados do trimestre, na rubrica de Outras Despesas/Receitas operacionais.

Indenizações	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23	6M24	6M23	6M24 x 6M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Delta Provisão	(3)	(13)	-75%	(19)	-83%	(16)	(22)	-26%
Gastos com Indenizações (Caixa)	(29)	(20)	51%	(16)	87%	(49)	(32)	53%
Comprometimento com Indenizações	(11)	4	n.a	(5)	136%	(8)	(5)	60%
Total Impacto DRE (Outras Despesas/Receitas Operacionais)	(44)	(29)	52%	(39)	11%	(73)	(59)	24%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 45 milhões, acima dos R\$ 29 milhões positivos registrados no 2T23 e superior aos R\$ 13 milhões registrado no 1T24. No semestre, o resultado foi positivo em R\$ 58 milhões, sendo menor que os R\$ 75 milhões do mesmo período de 2023.

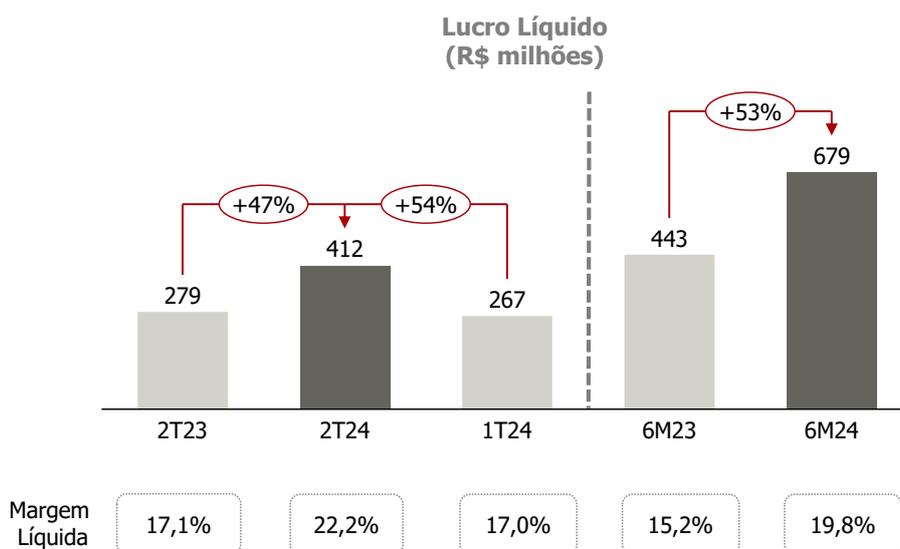
Resultado Financeiro	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23	6M24	6M23	6M24 x 6M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Despesas Financeiras								
Juros SFH	(41)	(40)	2%	(39)	5%	(81)	(72)	12%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(91)	(101)	-10%	(62)	47%	(192)	(183)	5%
Juros Capitalizados	35	14	152%	32	10%	49	58	-15%
Sub Total	(97)	(127)	-24%	(69)	40%	(224)	(197)	14%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(0)	(0)	-58%	(1)	-82%	(0)	(1)	-67%
Despesas bancárias	(2)	(2)	6%	(5)	-51%	(5)	(7)	-35%
Outras Despesas Financeiras	(38)	(14)	167%	(74)	-48%	(53)	(88)	-40%
Total de Despesas Financeiras	(138)	(144)	-5%	(149)	-8%	(282)	(294)	-4%
Receitas Financeiras								
Rendimento de Aplicações	168	144	16%	151	11%	312	298	5%
Variações monetárias	4	4	9%	3	36%	8	6	33%
Outras Receitas Financeiras	10	9	12%	24	-56%	20	65	-70%
Total de Receitas Financeiras	182	157	16%	178	2%	340	369	-8%
Resultado Financeiro	45	13	240%	29	53%	58	75	-23%

A contribuição da CashMe no resultado financeiro líquido totalizou R\$ 55 milhões no trimestre, comparado a R\$ 34 milhões no 2T23 e R\$ 49 milhões 1T24. O resultado acumulado do ano foi de R\$ 105 milhões, comparado a R\$ 103 milhões no mesmo período de 2023.

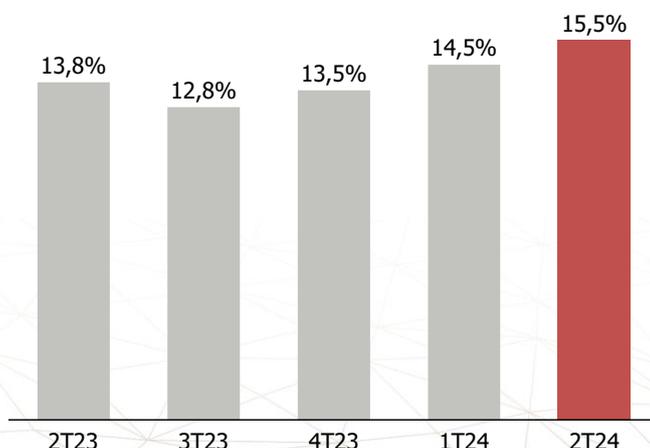
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 412 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 279 milhões no 2T23 e ao lucro líquido de R\$ 267 milhões no 1T24. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 15,5%. No acumulado de 2024, o lucro líquido totalizou R\$ 679 milhões, aumento de 53% em relação ao mesmo período do ano passado (R\$ 443 milhões).

No trimestre, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 1,10. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,75 no mesmo período de 2023 e de R\$ 0,71 no trimestre passado.



ROE LTM



Destaques das Demonstrações Financeiras

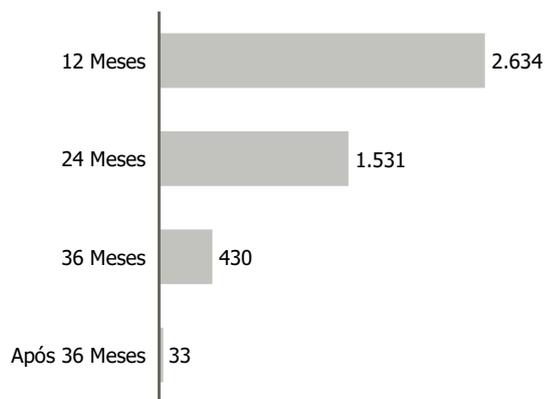
CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 11,1 bilhões em 30 de junho de 2024, sendo 5% maior que o montante registrado em 31 de março de 2024. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 4,0 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

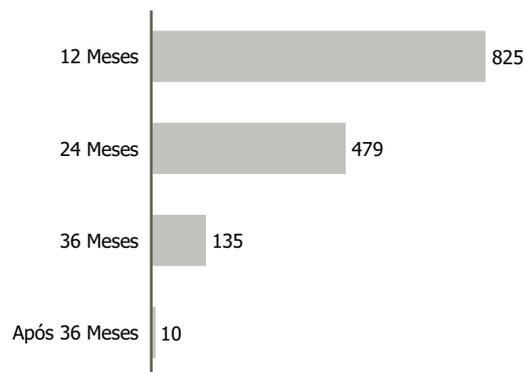
Desse total, 9% refere-se a unidades entregues, e 91% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio ponderado de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,0 anos (23,9 meses).

Contas a receber	2T24 R\$ MM	1T24 R\$ MM	2T24 x 1T24
Unidades em construção	10.127	9.611	5%
Unidades construídas	967	942	3%
Total dos Recebíveis	11.094	10.553	5%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(4.628)	(4.540)	2%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.449)	(1.621)	-11%
Contas a Receber Líquido	5.017	4.392	14%

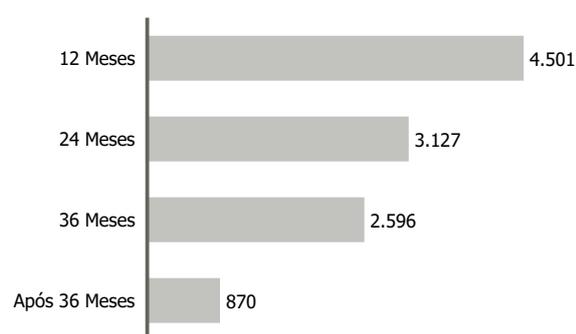
Cronograma do Custo a Incorrer
(ref, unidades vendidas– R\$ milhões)



Cronograma do Custo a Incorrer
(ref, unidades em estoque – R\$ milhões)



Cronograma de Recebíveis
(em R\$ milhões)



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

O principal item na linha Imóveis a Comercializar/Estoques reportado no Balanço Patrimonial da Companhia se refere a terrenos destinados à incorporação futura que, em 30 de junho de 2024, totalizava R\$ 1.952 milhões e representava 40% do total.

Imóveis a Comercializar	2T24	1T24	2T24 x 1T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Imóveis em Construção	1.799	1.849	-3%
Imóveis Concluídos	659	695	-5%
Terrenos	1.952	2.072	-6%
Adiantamento a Fornecedores	142	113	26%
Encargos Capitalizados ao Estoque	117	113	4%
Provisão para Distratos	266	272	-2%
Total	4.934	5.114	-4%

Além dos efetivos adiantamentos de clientes, a rubrica “Adiantamento de Clientes” representa compromissos originados pelas permutas físicas na compra de terrenos (contrapartidas das permutas), avaliadas ao preço de custo. Essa linha contém R\$ 168 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 503 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 671 milhões relativo ao preço de custo das unidades permutadas. Tais compromissos serão amortizados com o mesmo procedimento do reconhecimento dos custos de venda, não existindo desembolsos efetivos de caixa.

Adiantamento de Clientes	2T24	1T24	2T24 x 1T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Por recebimento de venda de imóveis	175	191	-8%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	168	172	-2%
Permuta física - Imóveis incorporados	503	550	-9%
Total	846	913	-7%

A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 890 milhões, sendo R\$ 675 milhões relativos a imóveis já incorporados.

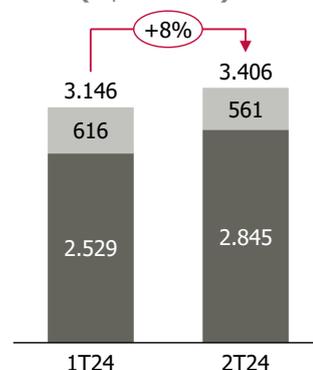
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	2T24	1T24	2T24 x 1T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Já incorporado	675	679	-1%
Outros	215	192	12%
Total	890	871	2%

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de junho de 2024, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 5.251 milhões, 7% maior do que os R\$ 4.896 milhões registrados em 31 de março de 2024.

O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 34% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou aumento de 9% no trimestre.

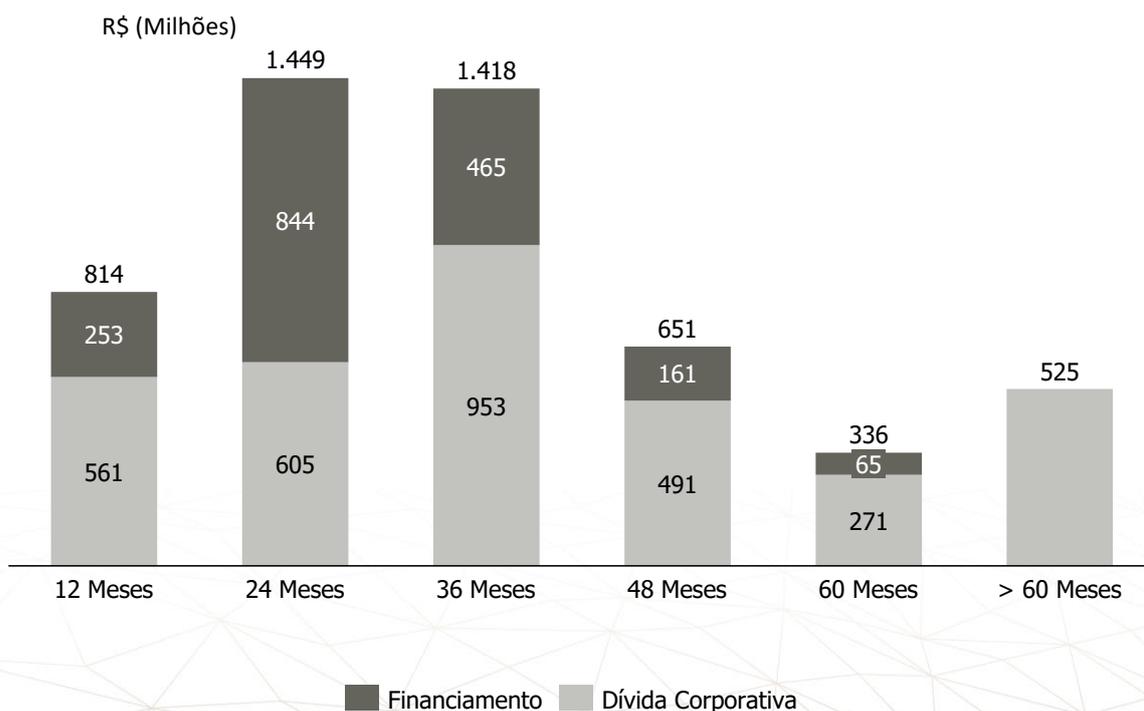
Dívida Corporativa (R\$ milhões)



■ Curto Prazo ■ Longo Prazo

Modalidade (em R\$ milhões)	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23
Financiamentos	1.787	1.640	9%	1.495	20%
Dívida Corporativa - Cyrela	1.721	1.736	-1%	2.117	-19%
Dívida Corporativa - CashMe	1.685	1.410	20%	1.122	50%
Subtotal	5.193	4.786	9%	4.735	10%
Juros e Custos	58	110	-47%	100	-42%
Total	5.251	4.896	7%	4.836	9%

Cronograma de Amortização da Dívida



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 66% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
212ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	jul-24	100% CDI	150
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%)	90
489ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	CDI + 0,40%	121
490ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	IPCA + 5,9068% (swap p/ CDI + 0,47%)	259
491ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-29	IPCA + 6,1280% (swap p/ CDI + 0,79%)	100
1ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-28	98% CDI	634
2ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-29	99% CDI	67
3ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-31	101% CDI	300
Subtotal				1.721
Dívidas CashMe				
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	4
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	38
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	212
1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 8,0%	169
1ª e 2ª Séries da 155ª emissão de CRI - True Sec	2023	2028	CDI + 1,95% / IPCA + 7,8529%	106
1ª, 2ª e 3ª Séries da 113ª emissão de CRI - Vert Sec	2023	2027	CDI + 3,0% / CDI + 4,0%	68
1ª e 2ª Séries da 31ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0%	120
1ª, 2ª e 3ª Séries da 39ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	PCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	314
1ª e 2ª Séries da 40ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2032	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0%	91
1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2031	CDI + 1,4% / IPCA + 7,4%	294
CashMe I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	2024	n.a.	CDI + 3,5%	68
1ª Emissão de Debentures - 2ª Série	2022	2027	CDI + 1,75%	200
Subtotal				1.685
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA				3.406

A partir do 4T22, a CashMe realiza a avaliação a valor justo de suas carteiras (securitizáveis e já securitizadas), em função da existência de *spread* da taxa de originação dessas carteiras versus o custo de securitização. Essa avaliação de valor justo é alocada no Balanço Patrimonial Ativo da Companhia dentro da rubrica de Títulos e Valores Mobiliários e alocada no Patrimônio Líquido através da linha de Outros Resultados Abrangentes (AVJORA). Os dados de endividamento líquido e alavancagem apresentados a seguir excluem essa avaliação a valor justo.

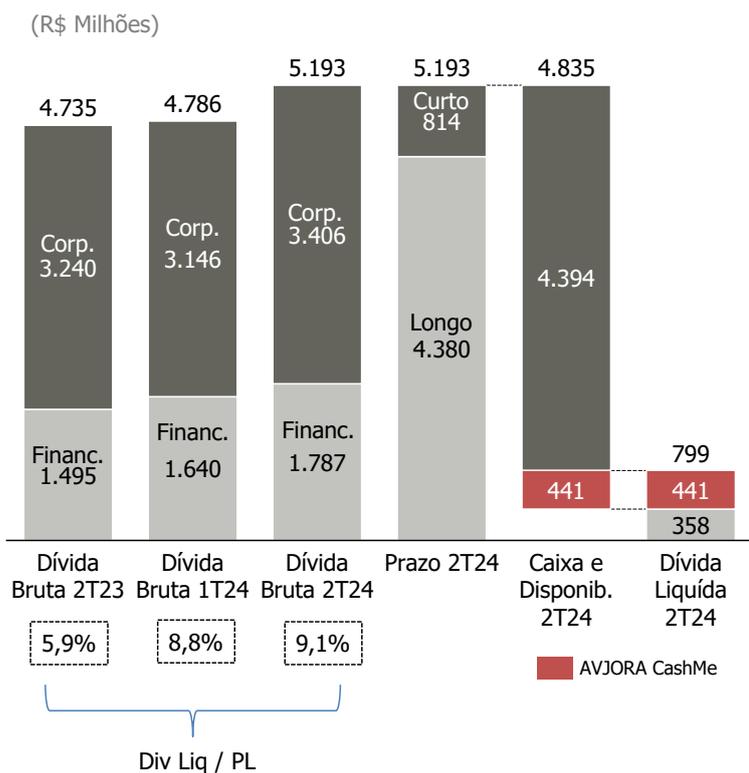
Em R\$ milhões	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23
Dívida LP	4.380	3.964	10%	3.575	23%
Dívida CP	814	822	-1%	1.160	-30%
Total da Dívida	5.193	4.786	9%	4.735	10%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	2.799	2.533	10%	2.884	-3%
Títulos e Valores Mobiliários LP	2.036	1.945	5%	1.763	16%
Total de Disponibilidades	4.835	4.478	8%	4.646	4%
Dívida Líquida Contábil	358	308	16%	89	303%
AVJORA CashMe	441	430	2%	375	118%
Dívida Líquida Ajustada	799	738	8%	464	72%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido, atingiu 9,1% no 2T24, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 1.685 milhões de dívida bruta e R\$ 2.286 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe.

Em R\$ milhões	2T24	1T24	2T24 x 1T24	2T23	2T24 x 2T23
Dívida Líquida Ajustada	799	738	8%	464	72%
Patrimônio Líquido Ajustado	8.793	8.377	5%	7.869	12%
Financiamento à Construção	1.787	1.640	9%	1.495	20%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado	9,1%	8,8%	0,3 p.p.	5,9%	3,2 p.p.
Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust.	-11,2%	-10,8%	-0,5 p.p.	-13,1%	1,9 p.p.

* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento

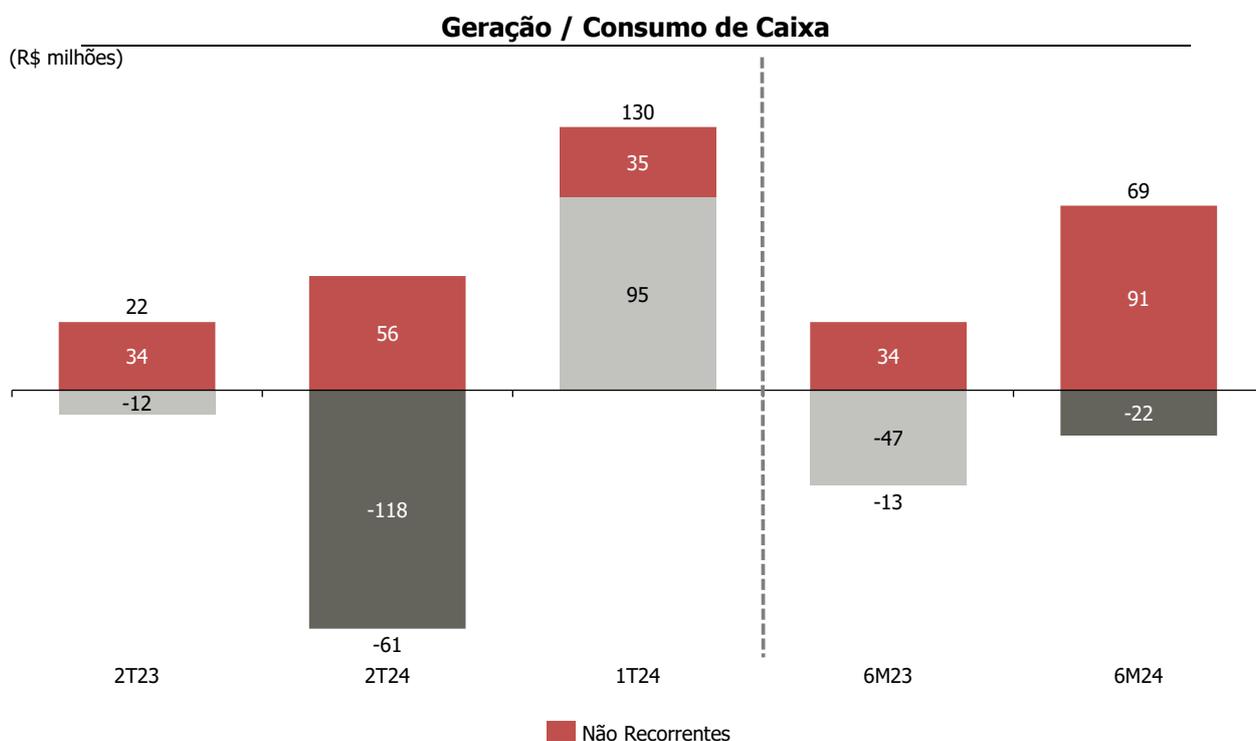


Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.		9,1%
Prazo Médio	3,0 anos	3,3 anos
Curto Prazo	16%	16%
Longo Prazo	84%	84%

Custo Médio de Financiamentos		Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,82%	77,7%	99,1% do CDI	66,8%
TR + 9,06%	22,3%	CDI + 0,62%	33,2%
TOTAL	100,0%	TOTAL	100,0%
Taxa Mínima	TR + 7,99%	* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 1.685 MM)	
Taxa Máxima	Poupança + 5,0%		

GERAÇÃO DE CAIXA

No 2T24, a Companhia apresentou queima de caixa de R\$ 61 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 22 milhões no 2T23 e de R\$ 130 milhões no 1T24. Destaca-se que no período tivemos R\$ 56 milhões de efeitos não recorrentes referentes às alienações das ações da Cury. No acumulado do ano, a Cyrela apresentou geração de caixa de R\$ 69 milhões, comparável a queima de caixa de R\$ 13 milhões no mesmo período do ano anterior. Além disso, o cálculo da geração de caixa exclui o efeito do AVJORA da CashMe, no montante de R\$ 441 milhões.



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	2T24 R\$ MM	1T24 R\$ MM	Var %	2T23 R\$ MM	Var %	6M24 R\$ MM	6M23 R\$ MM	Var % 6M24 x 6M23
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	5.193	4.786	9%	4.735	10%	5.193	4.735	10%
Caixa Total	4.835	4.478	8%	4.646	4%	4.835	4.646	4%
Dívida Líquida Contábil	358	308	16%	89	303%	358	89	303%
(+) AVJORA CashMe	441	430	2%	375	18%	441	375	18%
Dívida Líquida Ajustada	799	738	8%	464	72%	799	464	72%
Δ Dívida Líquida Ajustada	(61)	130	n.a.	22	n.a.	69	108	-36%
(+) Programa Recompra	-	-	n.a.	-	n.a.	-	11	-100%
(+) Dividendos	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
(+) Efeito Desconsolidação SKR	-	-	n.a.	-	n.a.	-	(132)	-100%
Geração/Consumo de Caixa	(61)	130	n.a.	22	n.a.	69	(13)	n.a.
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	(56)	(35)	63%	(34)	67%	(91)	(34)	170%
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(118)	95	n.a.	(12)	889%	(22)	(47)	-53%

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em julho de 2024, a Cyrela vendeu um total de 2.335.300 ações da Cury (CURY3), totalizando um montante de R\$ 48,8 milhões.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES		
Balanço Patrimonial Consolidado		
R\$ milhões		
	<u>30 de Junho, 2024</u>	<u>31 de Dezembro, 2023</u>
ATIVO		
Circulante	9.967	9.768
Caixa e Equivalentes de Caixa	175	242
Títulos e Valores Mobiliários	2.624	2.462
Contas a Receber	3.151	2.858
Imóveis a Comercializar	3.468	3.701
Impostos e Contribuições a Compensar	34	10
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	4	4
Despesas com Vendas a Apropriar	111	107
Despesas Antecipadas	50	31
Instrumentos Financeiros e Derivativos	33	35
Demais Contas a Receber	317	319
Não Circulante	8.293	7.603
Realizável a Longo Prazo	5.225	4.829
Contas a Receber	842	597
Títulos e Valores Mobiliários	2.036	1.899
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	9	9
Partes Relacionadas	302	436
Impostos e Contribuições a Compensar	160	178
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	3	3
Imóveis a Comercializar	1.467	1.655
Demais Contas a receber	406	52
Ativo Permanente	3.069	2.773
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.759	2.439
Imobilizado	116	146
Intangível	194	188
Total do Ativo	18.260	17.371

	30 de Junho, 2024	31 de Dezembro, 2023
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	3.043	3.454
Empréstimos e Financiamentos	263	477
Debêntures	6	17
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	627	912
Instrumentos Financeiros e Derivativos	-	1
Fornecedores	246	319
Provisões para Garantias	80	58
Impostos e Contribuições a Recolher	46	51
Impostos e Contribuições Diferidos	68	63
Salários, encargos sociais e participações	204	183
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	440	367
Dividendos a Pagar	224	224
Partes Relacionadas	101	56
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	50	49
Adiantamentos de Clientes	231	293
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	125	117
Demais Contas a Pagar	333	268
Exigível a Longo Prazo	5.983	5.417
Empréstimos e Financiamentos	1.603	1.518
Debêntures	200	949
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.554	1.285
Provisões para Garantias	108	89
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	451	487
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	106	98
Impostos e Contribuições Diferidos	347	333
Adiantamento de Clientes	615	659
Patrimônio Líquido Consolidado	9.234	8.500
Participações Minoritárias	735	809
Patrimônio Líquido	8.499	7.690
Capital Social	3.685	3.396
Reservas de Capital	19	(73)
Reserva Legal	533	533
Retenção de Lucros	3.458	3.747
Ações em Tesouraria	(309)	(309)
Lucros/Prejuízos Acumulados	679	0
Outros Resultados Abrangentes	433	395
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	18.260	17.371

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados R\$ milhões						
	2T24	1T24	% Variação	6M24	6M23	% Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços						
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.865	1.645	13,4%	3.510	2.967	18,3%
Loteamentos	1	3	-58,3%	4	2	100,6%
Prestação de Serviços e Outras	24	20	19,4%	43	37	18,2%
Provisão Para Distrato	17	(47)	n.a	(30)	(3)	1024,1%
Provisão Para Distrato - PCLD	2	(6)	n.a	(4)	(7)	-52,4%
Deduções da Receita Bruta	(52)	(42)	25,8%	(94)	(79)	18,7%
Receita Líquida Operacional	1.857	1.573	18,1%	3.430	2.916	17,6%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos						
Loteamentos	(1.227)	(1.099)	11,6%	(2.326)	(1.979)	17,5%
Da Prestação de Serviços e Outras	(0)	(1)	-85,4%	(1)	(1)	53,7%
Provisão Para Distrato	(8)	(12)	-29,5%	(20)	(17)	16,4%
	(12)	32	n.a	21	2	1008,9%
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(1.247)	(1.079)	15,5%	(2.326)	(1.995)	16,6%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	610	494	23,6%	1.104	922	19,7%
Receitas (Despesas) Operacionais						
Com Vendas	(148)	(154)	-3,9%	(302)	(297)	1,4%
Gerais e Administrativas	(108)	(105)	3,3%	(214)	(229)	-6,6%
Honorários de Administração	(2)	(2)	-15,8%	(3)	(4)	-7,9%
Equivalência Patrimonial	116	101	15,4%	217	80	171,2%
Outros Resultados nos Investimentos	69	32	112,5%	101	67	51,5%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(63)	(27)	129,5%	(91)	(43)	112,3%
	(135)	(155)	-12,5%	(290)	(425)	-31,8%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	475	339	40,1%	813	496	63,9%
Despesas Financeiras	(138)	(144)	-4,7%	(282)	(294)	-4,1%
Receitas Financeiras	182	157	15,8%	340	369	-7,9%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	519	352	47,6%	871	571	52,6%
Diferido	(7)	(3)	161,4%	(10)	(2)	431,9%
Corrente	(34)	(34)	-0,5%	(68)	(70)	-2,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(41)	(37)	11,5%	(78)	(72)	9,1%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	478	315	51,8%	793	499	58,8%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(66)	(48)	38,7%	(113)	(56)	102,2%
Lucro (Prejuízo) Líquido	412	267	54,2%	679	443	53,3%

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

EMPREENDIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			2T24	2T23	2T24	2T23
Eden Park By Dror	Alto Padrão	mar-23	4%	4%	60	52
Orygem Acqua Home	Alto Padrão	dez-21	6%	6%	33	27
Vivaz Prime Belém	Vivaz Prime	mai-22	7%	6%	32	13
Atmosfera Condominium Park	Alto Padrão	dez-21	7%	10%	32	32
Vivaz Prime Vila Nova Cachoeirinha	Vivaz Prime	jun-22	7%	6%	28	10
Vivaz Prime Santa Cecilia	Vivaz Prime	set-22	10%	5%	28	3
Maison Cyrela Perdizes	Alto Padrão	mar-22	7%	4%	27	19
Riserva Golf Vista Mare Residenziale F2	Alto Padrão	fev-21	1%	3%	26	18
Bothanic	Alto Padrão	dez-21	6%	9%	26	26
Vivaz Prime Rio Bonito	Vivaz Prime	mar-22	8%	7%	26	17
Living Infinity Nova Klabin	Médio	abr-22	7%	4%	26	10
Casa Ibirapuera	Alto Padrão	jul-22	3%	1%	26	16
Atmosfera 360°	Alto Padrão	mai-21	6%	7%	25	22
Jardim Europa By Cyrela	Alto Padrão	dez-21	4%	5%	23	22
Cyrela For You Perdizes	Alto Padrão	dez-22	11%	4%	23	9
Wave By Yoo	Alto Padrão	fev-22	5%	5%	23	32
Cyrela Moema By Yoo	Alto Padrão	set-21	8%	4%	22	24
Vivaz Prime Vila Maria	Vivaz Prime	ago-22	11%	5%	22	5
Living Wellness Aclimação	Médio	mar-23	6%	1%	21	13
N.AU Klabin	Alto Padrão	mar-23	5%	1%	21	5
The Park Inspired By Dror	Alto Padrão	abr-21	3%	6%	20	19
Living Duett Mooca	Médio	nov-22	6%	3%	20	7
Living Full Vila Nova Conceição	Médio	ago-22	6%	1%	19	2
Vivaz Zona Norte	MCMV 2 e 3	out-22	9%	13%	18	11
Living Alto Do Ipiranga	Médio	fev-21	5%	5%	17	13
Demais empreendimentos					736	1.218
Sub-Total					1.380	1.645
Obras Reconhecidas após Junho 2023						
Living Full Pinheiros	Médio	abr-24	39%	0%	71	-
Secret Garden Vila Mariana	Alto Padrão	mai-24	38%	0%	62	-
Escape Eden	Alto Padrão	jun-24	37%	0%	45	-
Casa Eden By Yoo East	Alto Padrão	dez-23	0%	0%	29	-
Casa Eden By Yoo West	Alto Padrão	dez-23	0%	0%	29	-
Iconyc By Yoo	Alto Padrão	set-23	4%	0%	29	-
La Isla Residence Club	Alto Padrão	mar-24	1%	0%	26	-
Vivaz Cantareira 3	MCMV 2 e 3	mai-24	26%	0%	24	-
The Edition By Living Vila Mariana	Médio	jun-24	39%	0%	20	-
Vivaz Estacao Sacoma	MCMV 2 e 3	jun-24	28%	0%	20	-
Living Only Ipiranga	Médio	abr-24	39%	0%	19	-
Lis Moema	Alto Padrão	nov-23	2%	0%	13	-
Living Grand Wish Jardim	Médio	fev-24	0%	0%	12	-
Brooklyn Bridge	Médio	set-23	0%	0%	11	-
Aura Moema	Alto Padrão	ago-23	2%	0%	11	-
Demais empreendimentos					65	-
Sub-Total					486	-
Total					1.866	1.645

*Inclui apenas receitas decorrentes das atividades de Incorporação Imobiliária Residencial e Loteamentos

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	VG (R\$ MM)	Unidades	Produto	% CBR
1 OnlyBy Living - F3 Australia	1T24	jan-24	RJ	92	180	Médio	60%
2 OLIIE 117	1T24	jan-24	SP	206	181	Alto Padrão	15%
3 The Edition by Living Vila Mariana	1T24	fev-24	SP	136	90	Médio	100%
4 Vivaz Vila Prudente	1T24	fev-24	SP	111	460	MCMV 2 e 3	100%
5 Vista - Menino Deus	1T24	fev-24	Sul	117	323	Alto Padrão	80%
6 Quattri Cyrela Vila Mariana	1T24	mar-24	SP	197	183	Alto Padrão	100%
7 Vivaz Cantareira 3	1T24	mar-24	SP	188	876	MCMV 2 e 3	100%
8 La Isla Residence Club	1T24	mar-24	RJ	501	474	Alto Padrão	90%
9 Residencial Porto Maravilha	1T24	mar-24	RJ	153	499	MCMV 2 e 3	40%
10 Living Full Pinheiros	2T24	abr-24	SP	187	620	Médio	100%
11 RJZ Cyrela Like Residencial Club - F3	2T24	abr-24	RJ	108	179	Alto Padrão	100%
12 Secret Garden Vila Mariana	2T24	mai-24	SP	247	216	Alto Padrão	75%
13 Vivaz Estação Sacomã	2T24	mai-24	SP	108	445	MCMV 2 e 3	100%
14 Vivaz Parque Prime Freguesia do Ó	2T24	mai-24	SP	202	602	MCMV 2 e 3	100%
15 Wide Nova Campinas	2T24	jun-24	SP INT	55	44	Alto Padrão	50%
16 Wish Bueno Six	2T24	jun-24	CO	80	120	Médio	50%
17 Escape Eden	2T24	jun-24	SP	316	259	Alto Padrão	45%
18 Pitangueira Reserva Urbana	2T24	jun-24	CO	158	480	MCMV 2 e 3	50%
Total				3.161	6.231		

2T24

Por Região	VG Lançado (R\$ MM)			VG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR		Unidades			Preço Médio (m²)			VG Permutado (R\$ MM)			
	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var p.p.	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var%
São Paulo	1.060	2.391	-56%	824	1.939	-57%	78%	81%	-3,3 p.p	2.142	1.678	28%	11.655	13.636	-15%	35	129	-73%
Rio de Janeiro	108	444	-76%	108	387	-72%	100%	87%	12,7 p.p	179	1.115	-84%	8.350	7.934	5%	0	31	-100%
Sul	0	278	-100%	0	207	-100%	0%	75%	-74,5 p.p	0	526	-100%	0	11.657	-100%	0	37	-100%
Outros	294	401	-27%	147	199	-26%	50%	50%	0,4 p.p	644	963	-33%	7.725	6.971	11%	33	48	-31%
Total	1.461	3.514	-58%	1.079	2.732	-61%	74%	78%	-3,9 p.p	2.965	4.282	-31%	10.302	11.239	-8%	68	244	-72%

Por Produto	VG Lançado (R\$ MM)			VG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR		Unidades			Preço Médio (m²)			VG Permutado (R\$ MM)			
	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var p.p.	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var%	2T24	2T23	Var%
Alto padrão	727	1.811	-60%	463	1.520	-70%	64%	84%	-20,2 p.p	698	1.225	-43%	13.878	16.583	-16%	33	144	-77%
Médio	267	1.268	-79%	227	931	-76%	85%	73%	11,6 p.p	740	1.798	-59%	10.586	9.362	13%	16	88	-81%
Vivaz Prime	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0%	0%	0,0 p.p	0	0	n.a.	0	0	n.a.	0	0	n.a.
MCMV 2 e 3	468	436	7%	389	280	39%	83%	64%	18,8 p.p	1.527	1.259	21%	7.278	6.400	14%	18	13	46%
Total	1.461	3.514	-58%	1.079	2.732	-61%	74%	78%	-3,9 p.p	2.965	4.282	-31%	10.302	11.239	-8%	68	244	-72%

6M24

Por Região	VG Lançado (R\$ MM)			VG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR		Unidades			Preço Médio (m²)			VG Permutado (R\$ MM)			
	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var p.p.	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var%
São Paulo	1.897	3.450	-45%	1.486	2.729	-46%	78%	79%	-0,8 p.p	3.932	3.404	16%	11.287	12.465	-9%	95	170	-44%
Rio de Janeiro	854	444	92%	675	387	74%	79%	87%	-8,2 p.p	1.332	1.115	19%	9.377	7.934	18%	92	31	201%
Sul	117	278	-58%	94	207	-55%	80%	75%	5,5 p.p	323	526	-39%	14.433	11.657	24%	11	37	-71%
Outros	294	687	-57%	147	342	-57%	50%	50%	0,2 p.p	644	1.360	-53%	7.725	7.994	-3%	33	92	-64%
Total	3.161	4.859	-35%	2.402	3.666	-34%	76%	75%	0,5 p.p	6.231	6.405	-3%	10.357	10.980	-6%	231	330	-30%

Por Produto	VG Lançado (R\$ MM)			VG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR		Unidades			Preço Médio (m²)			VG Permutado (R\$ MM)			
	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var p.p.	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var%	6M24	6M23	Var%
Alto padrão	1.747	2.499	-30%	1.235	1.842	-33%	71%	74%	-3,0 p.p	1.859	1.756	6%	13.139	15.789	-17%	190	188	1%
Médio	495	1.484	-67%	419	1.119	-63%	84%	75%	9,0 p.p	1.010	2.036	-50%	10.861	9.565	14%	18	102	-83%
Vivaz Prime	0	327	-100%	0	327	-100%	0%	100%	-100,0 p.p	0	918	-100%	0	7.606	-100%	0	28	-100%
CVA 2 e 3	919	549	67%	748	377	98%	81%	69%	12,8 p.p	3.362	1.695	98%	7.255	6.377	14%	24	13	87%
Total	3.161	4.859	-35%	2.402	3.666	-34%	76%	75%	0,5 p.p	6.231	6.405	-3%	10.357	10.980	-6%	231	330	-30%

ANEXO V – VENDAS

2T24

Por Região	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	2T24	2T23	Var %	2T24	2T23	Var %	2T24	2T23	Var p.p.	2T24	2T23	Var %	2T24	2T23	Var %
São Paulo	1.554	1.601	-3%	1.189	1.393	-15%	77%	87%	-10,5 p.p.	2.720	2.362	15%	11.838	11.670	1%
Rio de Janeiro	406	302	35%	316	264	20%	78%	87%	-9,5 p.p.	753	762	-1%	9.013	8.799	2%
Sul	54	206	-74%	47	162	-71%	87%	79%	8,3 p.p.	71	485	-85%	11.690	15.746	-26%
Outros	358	382	-6%	203	194	4%	57%	51%	5,9 p.p.	672	909	-26%	9.148	7.737	18%
Total	2.372	2.491	-5%	1.755	2.014	-13%	74%	81%	-6,8 p.p.	4.216	4.518	-7%	10.755	10.667	1%

Por Produto	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	2T24	2T23	Var %	2T24	2T23	Var %	2T24	2T23	Var p.p.	2T24	2T23	Var %	2T24	2T23	Var %
Alto padrão	1.085	1.251	-13%	717	1.052	-32%	66%	84%	-18,0 p.p.	846	1.238	-32%	14.782	16.089	-8%
Médio	689	634	9%	558	479	16%	81%	76%	5,3 p.p.	1.348	989	36%	10.424	10.545	-1%
Vivaz Prime	130	148	-13%	116	148	-22%	90%	100%	-10,3 p.p.	371	485	-24%	8.321	6.981	19%
MCMV 2 e 3	467	458	2%	364	335	9%	78%	73%	5,0 p.p.	1.651	1.806	-9%	7.331	6.328	16%
Total	2.372	2.491	-5%	1.755	2.014	-13%	74%	81%	-6,8 p.p.	4.216	4.518	-7%	10.755	10.667	1%

6M24

Por Região	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	6M24	6M23	Var %	6M24	6M23	Var %	6M24	6M23	Var p.p.	6M24	6M23	Var %	6M24	6M23	Var %
São Paulo	2.696	2.413	12%	2.087	2.056	1%	77%	85%	-7,8 p.p.	4.684	4.161	13%	11.685	10.763	9%
Rio de Janeiro	1.158	530	118%	937	485	93%	81%	91%	-10,5 p.p.	1.793	1.232	46%	10.718	9.215	16%
Sul	213	300	-29%	174	236	-26%	82%	79%	3,3 p.p.	482	591	-18%	13.212	14.567	-9%
Outros	453	793	-43%	262	395	-34%	58%	50%	7,9 p.p.	951	1.544	-38%	8.494	8.595	-1%
Total	4.519	4.036	12%	3.461	3.172	9%	77%	79%	-2,0 p.p.	7.910	7.528	5%	10.996	10.247	7%

Por Produto	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	6M24	6M23	Var %	6M24	6M23	Var %	6M24	6M23	Var p.p.	6M24	6M23	Var %	6M24	6M23	Var %
Alto padrão	2.295	1.985	16%	1.665	1.501	11%	73%	76%	-3,1 p.p.	2.025	1.852	9%	15.870	15.018	6%
Médio	1.100	916	20%	888	719	23%	81%	79%	2,2 p.p.	1.944	1.493	30%	10.044	10.121	-1%
Vivaz Prime	247	377	-35%	226	371	-39%	92%	99%	-6,7 p.p.	746	1.151	-35%	8.056	7.597	6%
MCMV 2 e 3	877	758	16%	682	581	17%	78%	77%	1,1 p.p.	3.195	3.032	5%	7.158	6.310	13%
Total	4.519	4.036	12%	3.461	3.172	9%	77%	79%	-2,0 p.p.	7.910	7.528	5%	10.996	10.247	7%

ANEXO VI – TERRENOS

Estoque de Terrenos

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	4.135	3.766	20	8.936	34%	93%
Rio de Janeiro	5.049	4.350	15	5.781	58%	86%
Sul	1.744	1.401	4	1.713	65%	80%
Outros	798	686	20	5.467	41%	64%
Total	11.726	10.203	59	21.897	48%	86%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	8.501	7.251	35	9.607	51%	83%
Médio	1.570	1.344	14	5.246	48%	88%
MCMV 2 e 3	1.655	1.608	10	7.044	29%	97%
Total	11.726	10.203	59	21.897	48%	86%

Aquisição de Terrenos

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	1.128	1.075	5	2.958	26%	87%
Rio de Janeiro	1.311	1.168	4	3.133	70%	85%
Sul	0	0	0	0	0%	0%
Outros	0	0	0	0	0%	0%
Total	2.439	2.243	9	6.091	48%	86%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	1.087	934	3	702	59%	68%
Médio	283	271	2	748	20%	100%
MCMV 2 e 3	1.069	1.037	4	4.641	35%	100%
Total	2.439	2.243	9	6.091	48%	86%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Lançamento	Entrega	Região	VG Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	% CBR
1	On The Parc	ago-20	jan-24	SP	339	97	Alto Padrão	100%
2	Vivaz Magarça	ago-21	fev-24	RJ	88	500	MCMV 2 e 3	100%
3	Living Unique	out-20	fev-24	SP	91	136	Médio	75%
4	Vida Mar - F2	jan-23	fev-24	CO	34	134	MCMV 2 e 3	50%
5	Vivaz Estação Belém 2	set-21	mar-24	SP	108	501	MCMV 2 e 3	100%
6	Ville Estrela	abr-21	mar-24	MG	16	84	MCMV 2 e 3	30%
7	Ville Hong Kong	abr-21	abr-24	MG	22	116	MCMV 2 e 3	40%
8	Vivaz Penha - F1	set-21	mai-24	SP	131	584	MCMV 2 e 3	75%
9	Vida Milão - F3	jun-23	mai-24	CO	36	136	MCMV 2 e 3	50%
10	Wish Aeroporto	jun-21	jun-24	CO	52	160	Médio	50%
11	Living Alto Do Ipiranga	nov-20	jun-24	SP	162	225	Médio	100%
12	Living Grand Wish Nova Campinas	dez-20	jun-24	SP INT	175	200	Médio	100%
13	Vivaz Estacao Santa Marina	jun-21	jun-24	SP	109	501	MCMV 2 e 3	100%
14	Vivaz Prime Laguna	nov-21	jun-24	SP	126	439	MCMV 2 e 3	100%
15	Atmosfera Condominium Park	set-21	jun-24	RJ	283	264	Alto Padrão	70%
16	Ville Violeta	dez-20	jun-24	MG	36	230	MCMV 2 e 3	30%
	Total				1.808	4.307		

Glossário

VG: Valor Geral de Vendas, que é o montante em R\$ que pode ser obtido ao vender cada unidade imobiliária

%CBR: participação da Companhia obtida pela somatória da participação direta e indireta nos projetos.

Vendas contratadas: somatória dos valores das unidades vendidas que tenham contratos assinados.

Percentage of Completion ("PoC"): custo incorrido dividido pelo custo total da obra. A receita é reconhecida até o limite da relação "custo incorrido / custo total".

Resultado a apropriar: devido ao método contábil "PoC", o resultado das unidades vendidas é apropriado conforme a evolução financeira das obras. Portanto é o resultado que será reconhecido à medida que o custo incorrido evoluir.

Geração (Consumo) de caixa: variação da dívida líquida entre dois períodos.

Dívida líquida: endividamento total adicionado aos gastos de emissão de debêntures e CRI's e líquido de juros acruados deduzido da posição de caixa (disponibilidades + títulos e valores mobiliários de curto e longo prazos).

Usinagem: andamento de obras de unidades já comercializadas (de acordo com o método contábil POC).

CRI: Certificado de Recebível Imobiliário

Lucro por ação: lucro líquido do período dividido pela quantidade de ações (no último dia do trimestre) emitidas sem considerar aquelas mantidas em tesouraria.

Landbank: estoque de terrenos disponíveis para lançamentos futuros.

Permuta: alternativa para a compra de terreno que consiste em pagar o proprietário do terreno com unidades (no caso da permuta física) ou com o fluxo de caixa de vendas de unidades (no caso de permuta financeira).

SFH: Sistema Financeiro da Habitação.