

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 164 milhões no trimestre

São Paulo, 11 de maio de 2023 - 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 primeiro trimestre (1T23). 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 2022 (1T22) e, eventualmente, ao quarto trimestre de 2022 (4T22).

LANÇAMENTOS

No trimestre:

R\$ 1.345 milhões, 30% superior vs. 1T22 e 52% abaixo do 4T22

MARGEM BRUTA

No trimestre:

30,7%, 0,4 p.p. abaixo do 1T22 e 0,7 p.p. menor que o 4T22

ROE – RETURN ON EQUITY

de 12,3%

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

VENDAS

No trimestre:

R\$ 1.545 milhões, 18% superior vs. 1T22 e 43% abaixo do 4T22

LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 164 milhões, vs. R\$ 162 milhões no 1T22 e R\$ 208 milhões no 4T22

GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

Consumo de R\$ 35 milhões, vs. consumo de R\$ 53 milhões no 1T22 e de R\$ 54 milhões no 4T22

CYRE3
(11/05/2023)

Nº. de Ações:
399.742.799

Valor de mercado:
R\$ 6.249,9 milhões
US\$ 1.266,8 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 1T23

Português
(Com tradução simultânea)
12 de maio de 2023
11h00 (horário de Brasília)
10h00 (US EST)

ZOOM: [clique aqui](#)

Contatos de RI:

Tel.: +55 (11) 4502-3153
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	13
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
RESULTADO FINANCEIRO	24
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	25
Destaques das Demonstrações Financeiras	26
CONTAS A RECEBER	26
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	27
ENDIVIDAMENTO	28
GERAÇÃO DE CAIXA	32
ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE (ESG)	33
EVENTOS SUBSEQUENTES	36
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	37
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	39
ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA	40
ANEXO IV – LANÇAMENTOS	41
ANEXO V – VENDAS	42
ANEXO VI – TERRENOS	43
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	44
Glossário	45

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Dando continuidade aos bons resultados divulgados em 2022, as operações da Cyrela no primeiro trimestre de 2023 apresentaram desempenho satisfatório. Ainda em um cenário macroeconômico desafiador e de incertezas em relação a oferta e demanda dentro do nosso segmento, a Companhia manteve-se fiel ao seu planejamento estratégico de continuar lançando empreendimentos únicos em regiões selecionadas, sempre oferecendo uma experiência diferenciada para o cliente.

Lançamos 8 projetos no trimestre, totalizando um VGV de R\$ 1,3 bilhão, dos quais R\$ 479 milhões já foram vendidos. Somados a uma venda de estoque de R\$ 1,1 bilhão, totalizamos R\$ 1,5 bilhão em vendas líquidas no trimestre, performance 18% superior ao mesmo período do ano passado.

Em relação ao desempenho financeiro, a Cyrela apresentou resiliência de resultados no início do ano. A Companhia reportou R\$ 1,3 bilhão de receita líquida, levemente acima do primeiro trimestre de 2022. A margem bruta foi de 30,7%, e o lucro líquido atingiu R\$ 164 milhões no trimestre, com margem líquida de 12,7% e ROE de 12,3%. Destaca-se mais uma vez o baixo nível de alavancagem da Companhia, que atingiu 6,5% no trimestre.

A Companhia entende o tamanho do desafio que o ano de 2023 apresenta e seguirá atuando com diligência para manter seu desempenho positivo, buscando sempre maximizar seu retorno para os clientes, acionistas e demais *stakeholders*.

PRINCIPAIS INDICADORES

	1T23	1T22	1T23 x 1T22	4T22	1T23 x 4T22
Lançamentos ⁽¹⁾					
Número de Lançamentos	8	6	2	15	-7
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	1.345	1.038	29,6%	2.821	-52,3%
Participação CBR	69%	85%	-16,0 p.p.	58%	11,2 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	86	192	-55,3%	372	-76,9%
VGv Lançado ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	875	706	23,9%	1.442	-39,3%
Vendas ⁽²⁾					
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	1.545	1.312	17,7%	2.691	-42,6%
Participação CBR	75%	91%	-15,9 p.p.	65%	10,4 p.p.
Vendas ex-permuta no %CBR	1.100	1.012	8,6%	1.508	-27,1%
Entregas					
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	1.098	779	41,0%	1.277	-14,1%
Unidades Entregues	2.714	902	200,9%	3.288	-17,5%
Banco de Terrenos					
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	28.965	30.858	-6,1%	28.463	1,8%
VGv potencial sem permuta - R\$ milhões (100%)	24.058	26.217	-8,2%	23.228	3,6%
% Permuta sobre valor do terreno	70,2%	71,2%	-1,0 p.p.	72,7%	-2,5 p.p.
% CBR	89,7%	91,8%	-2,0 p.p.	88,7%	1,1 p.p.
Indicadores Financeiros					
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.283	1.232	4,2%	1.371	-6,4%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	394	384	2,8%	431	-8,4%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	164	162	1,1%	208	-21,2%
Margem Bruta	30,7%	31,1%	-0,4 p.p.	31,4%	-0,7 p.p.
Margem Líquida	12,7%	13,1%	-0,4 p.p.	15,2%	-2,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽³⁾	0,44	0,42	3,7%	0,55	-21,1%
ROE LTM	12,3%	14,7%	-2,4 p.p.	12,5%	-0,3 p.p.
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾	6,5%	4,8%	1,7 p.p.	7,8%	-1,4 p.p.
Geração / Queima de Caixa	(35)	(53)	-33,8%	(54)	-34,9%
Backlog					
	31/03/2023			31/12/2022	
Receitas Líquidas a Apropriar (R\$ milhões)	5.758			5.244	9,8%
Resultado Bruto a Apropriar (R\$ milhões)	2.014			1.888	6,7%
Margem a Apropriar	35,0%			36,0%	-1,0 p.p.

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de distratos e com permuta

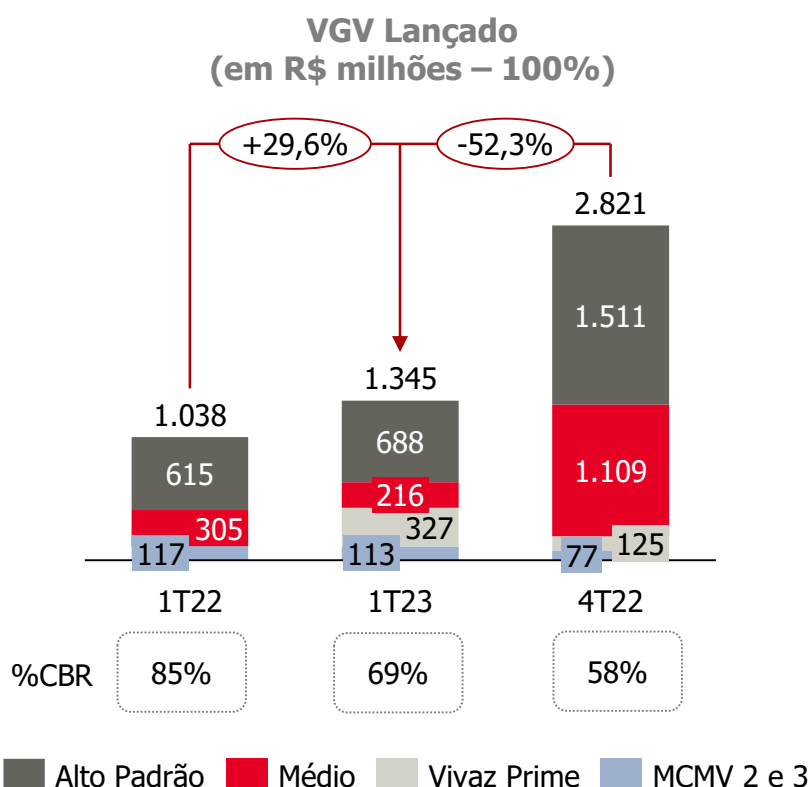
(3) o Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

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

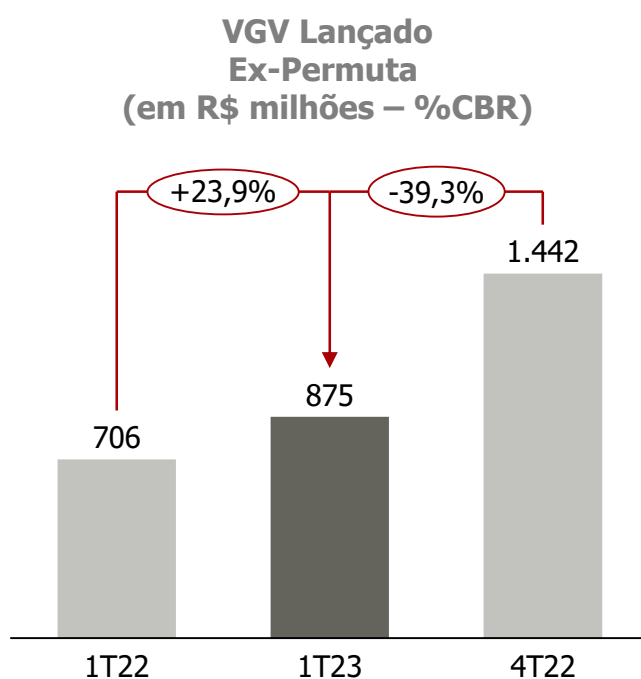
DESEMPENHO OPERACIONAL**LANÇAMENTOS**

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

A Companhia lançou 8 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 1.345 milhões, 30% superior ao realizado no 1T22 (R\$ 1.038 milhões) e 52% abaixo do 4T22 (R\$ 2.821 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 86 milhões no 1T23 vs. R\$ 192 milhões no 1T22 e R\$ 372 milhões no 4T22. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 69%, sendo inferior à apresentada no 1T22 (85%) e superior ao 4T22 (58%). Do VGV lançado no trimestre, 75% serão reconhecidos via consolidação e 25% via método de equivalência patrimonial.

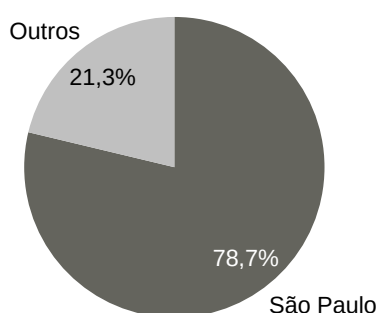


Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 1T23 foi de R\$ 875 milhões, 24% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 706 milhões no 1T22) e 39% abaixo do 4T22 (R\$ 1.442 milhões).

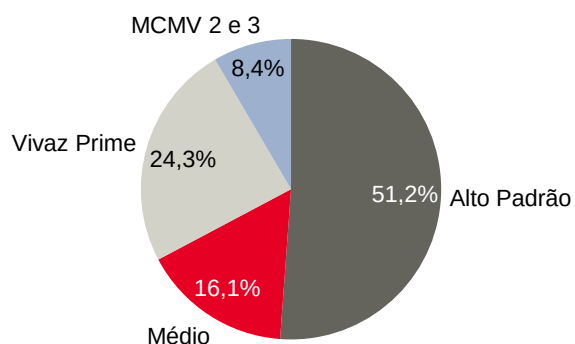


A distribuição dos lançamentos em 2023 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

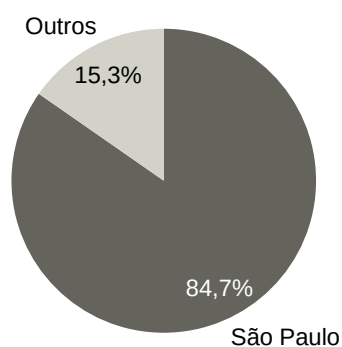
Lançamentos por região – 2023
100%



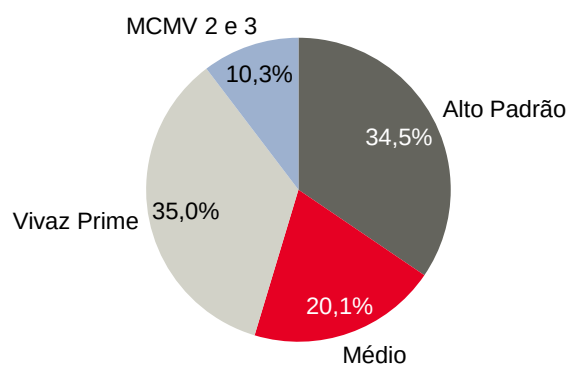
Lançamentos por produto – 2023
100%



Lançamentos por região – 2023
%CBR



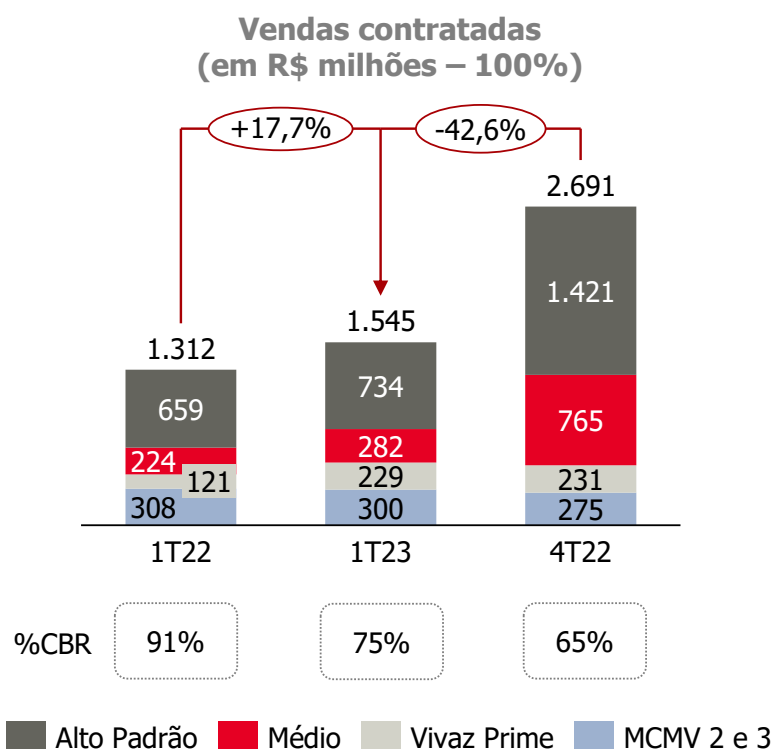
Lançamentos por produto – 2023
%CBR



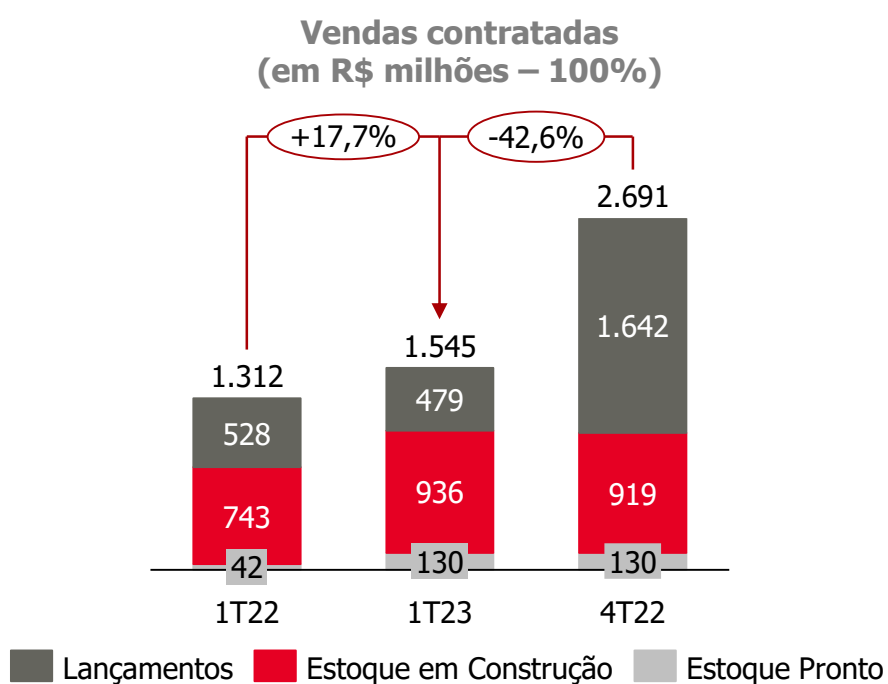
VENDAS

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

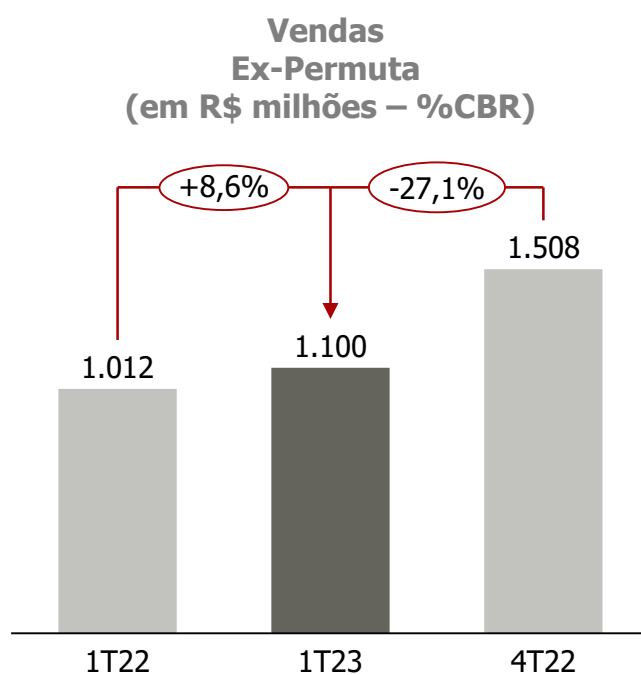
As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 1.545 milhões, valor 18% superior ao registrado no 1T22 (R\$ 1.312 milhões) e 43% abaixo do 4T22 (R\$ 2.691 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 75% no 1T23, inferior aos 91% do mesmo trimestre do ano anterior e acima do 4T22 (65%). Em relação às demonstrações contábeis, 72% das vendas líquidas do trimestre serão reconhecidas via consolidação e 28% via método de equivalência patrimonial.



Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 130 milhões se refere à venda de estoque pronto (8%), R\$ 936 milhões à venda de estoque em construção (61%) e R\$ 479 milhões à venda de lançamentos (31%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas ("VSO") de lançamentos de 36,2% no trimestre.

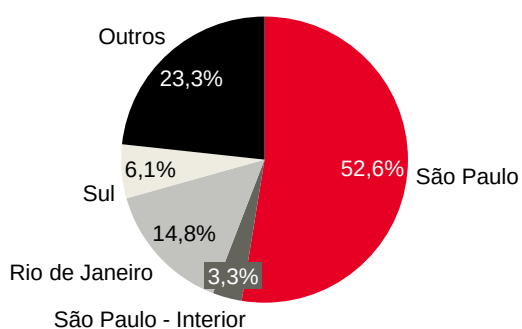


Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 1.100 milhões no 1T23, 9% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.012 milhões no 1T22) e 27% abaixo do 4T22 (R\$ 1.508 milhões).

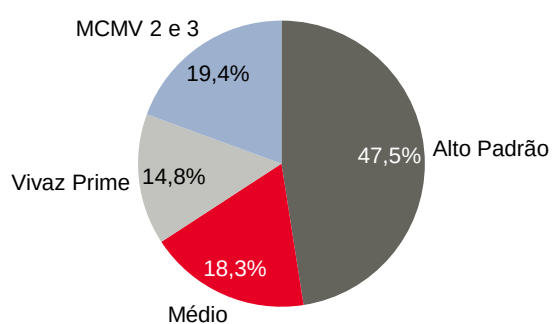


O Estado de São Paulo representou 56% do total vendido no ano, seguido pelo Rio de Janeiro com 15%. A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

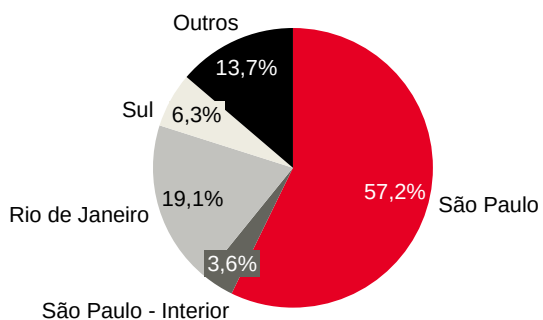
Vendas por região – 2023
100%



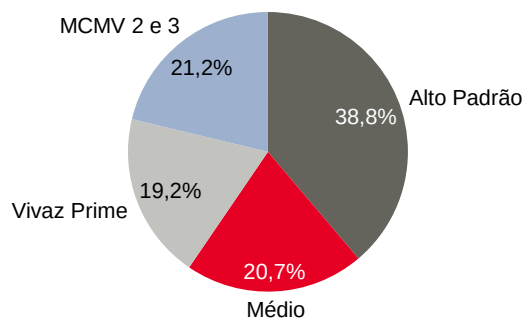
Vendas por produto – 2023
100%



Vendas por região – 2023
%CBR

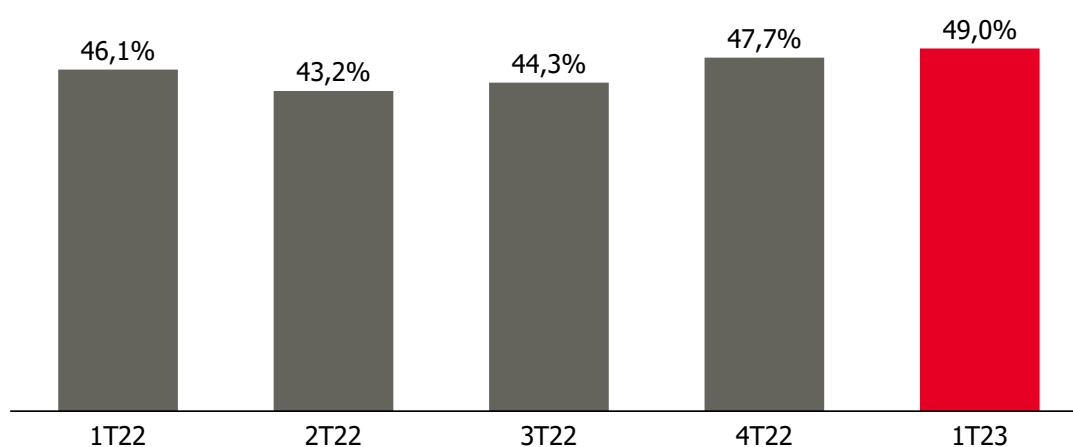


Vendas por produto – 2023
%CBR

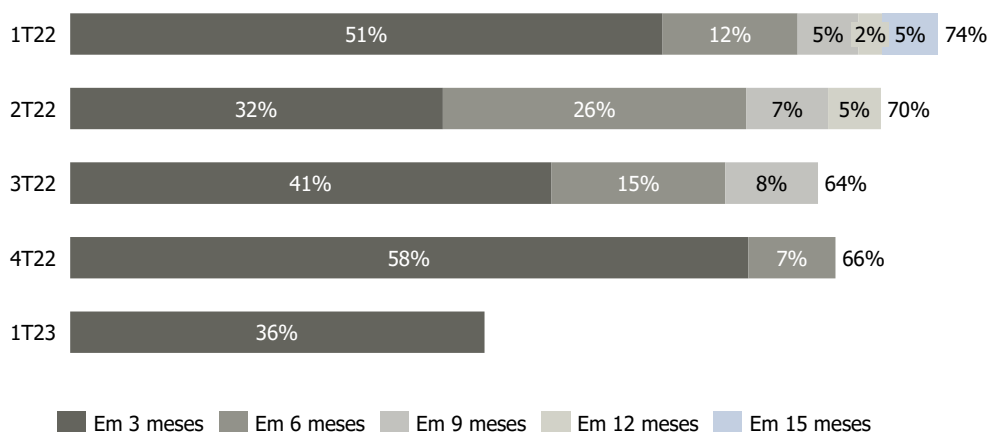


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 49,0%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (46,1%) e acima do VSO apresentado no 4T22 (47,7%).

VSO (12 meses) – 100%

Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 1T23 foi 36% vendida.

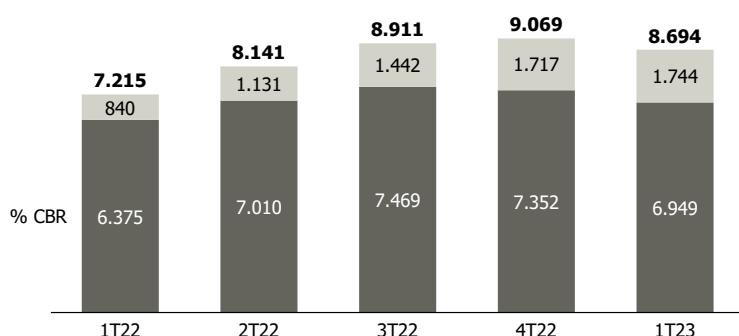
Vendas por Safra de Lançamento – 100%

ESTOQUES

Ao final do 1T23, o estoque a valor de mercado somava R\$ 8.694 milhões (100%) e R\$ 6.949 milhões (%CBR), e apresentou queda de 4% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 8.694 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 7.216 milhões (%CBR R\$ 6.318 milhões), enquanto R\$ 1.477 milhões (%CBR R\$ 631 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

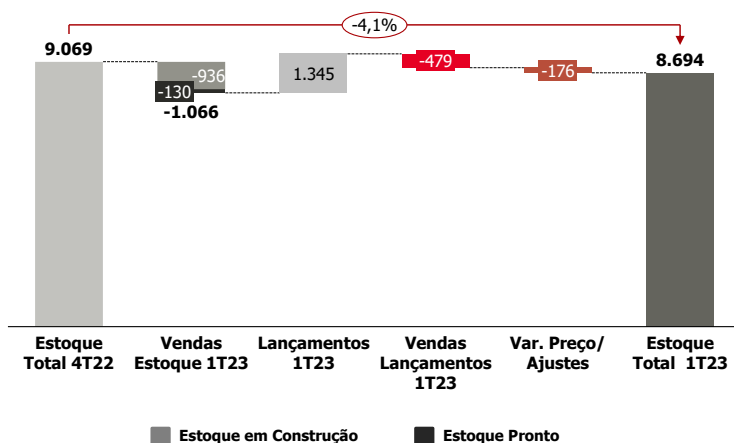
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



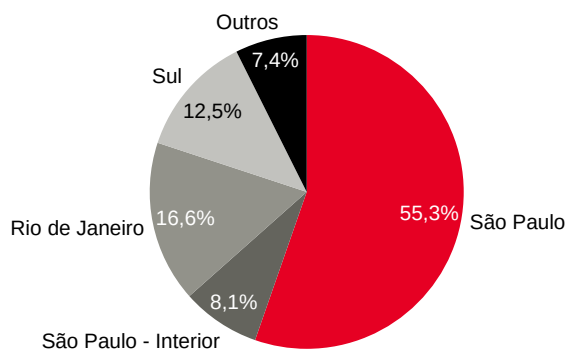
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.248	924	324
12 Meses	1.391	1.207	184
24 Meses	2.810	2.530	280
36 Meses	2.400	1.795	604
48 Meses	845	760	85
Total	8.694	7.216	1.477

Variação do Estoque (R\$ milhões)



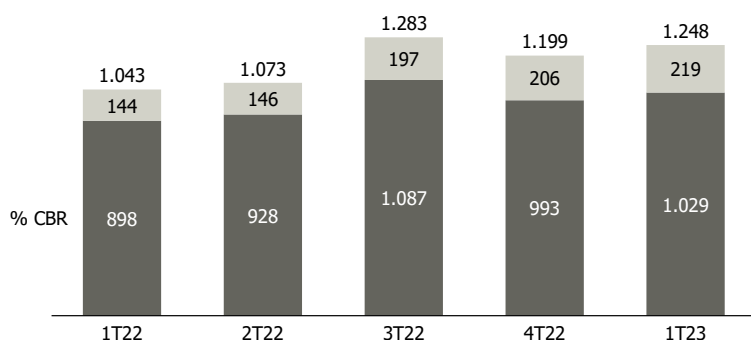
Breakdown Estoque Total 1T23



No 1T23, a Companhia vendeu 11% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia aumentou de R\$ 1.199 milhões (100%) (%CBR R\$ 993 milhões) no 4T22 para R\$ 1.248 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.029 milhões) no 1T23.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 924 milhões (%CBR R\$ 861 milhões), enquanto R\$ 324 milhões (%CBR R\$ 167 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

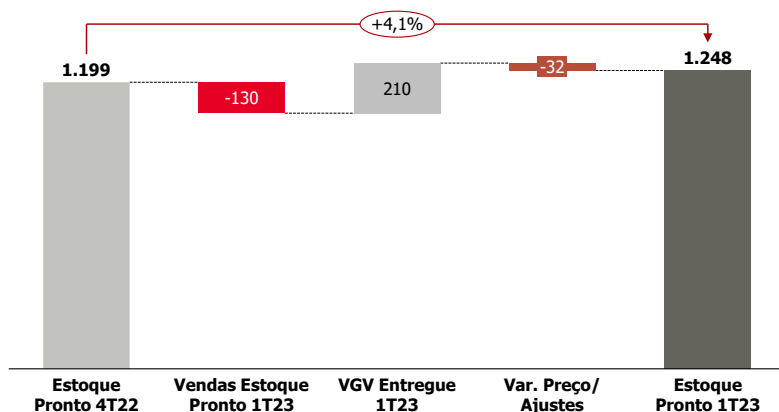
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



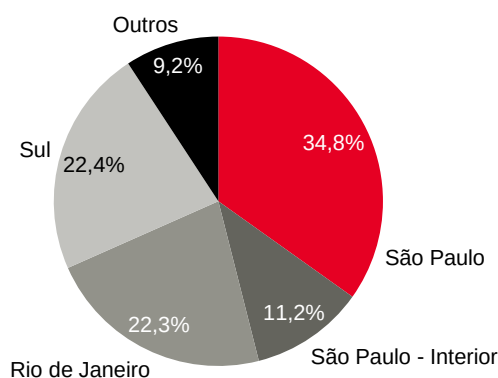
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
2019 e anterior	437	303	133
2020	74	68	6
2021	132	130	1
2022	417	283	134
2023	189	140	49
Total	1.248	924	324

Variação do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 1T23

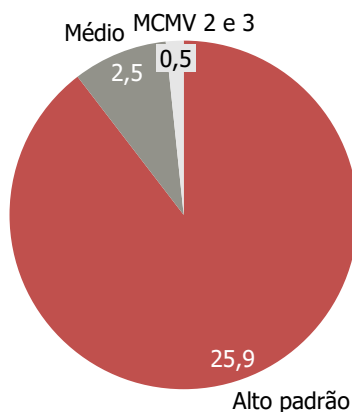
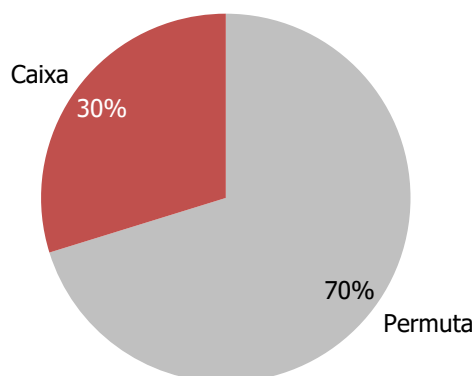
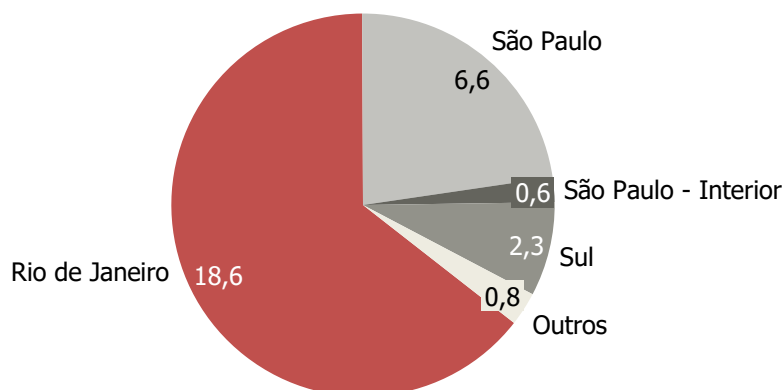


TERRENOS

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

Ao final do 1T23 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava potencial de vendas total de R\$ 29,0 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 90%, ou o equivalente a R\$ 26,0 bilhões.

Durante o 1T23, a Cyrela adquiriu 3 novos terrenos, sendo 2 na cidade de São Paulo e 1 na cidade de Porto Alegre, com VGV potencial de R\$ 1,6 bilhão (83% participação Companhia).

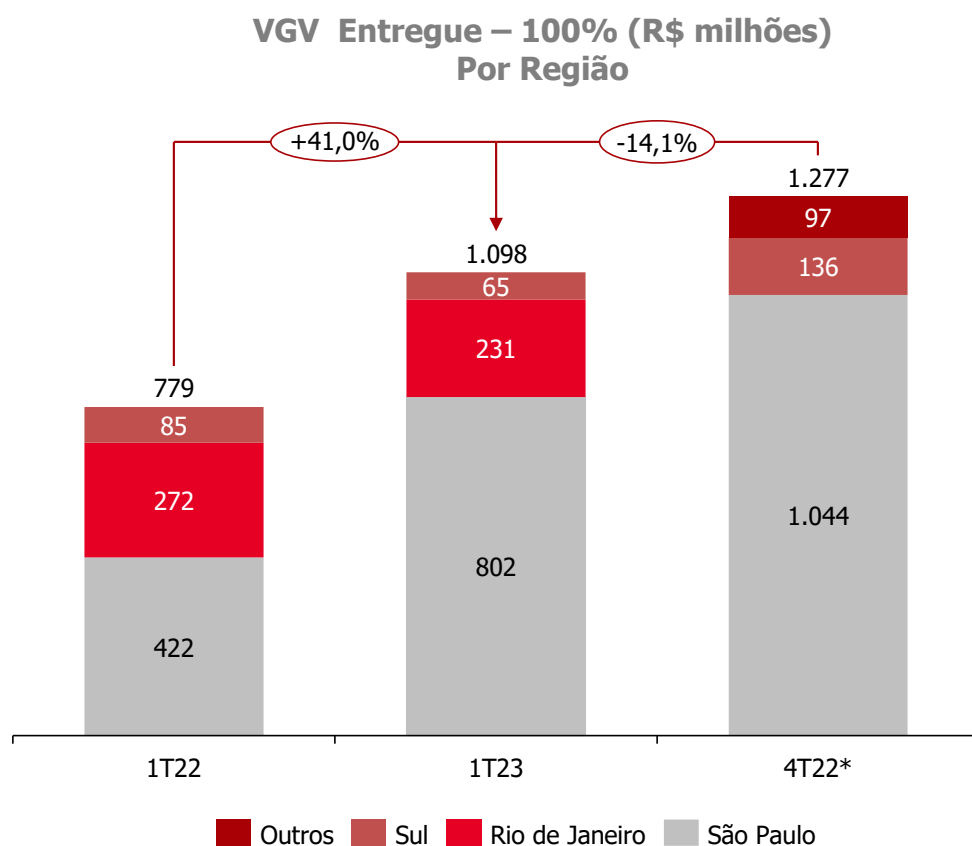
Banco de Terrenos em 31/03/2023***Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)****Forma de Aquisição (em %)****Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)**

*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.

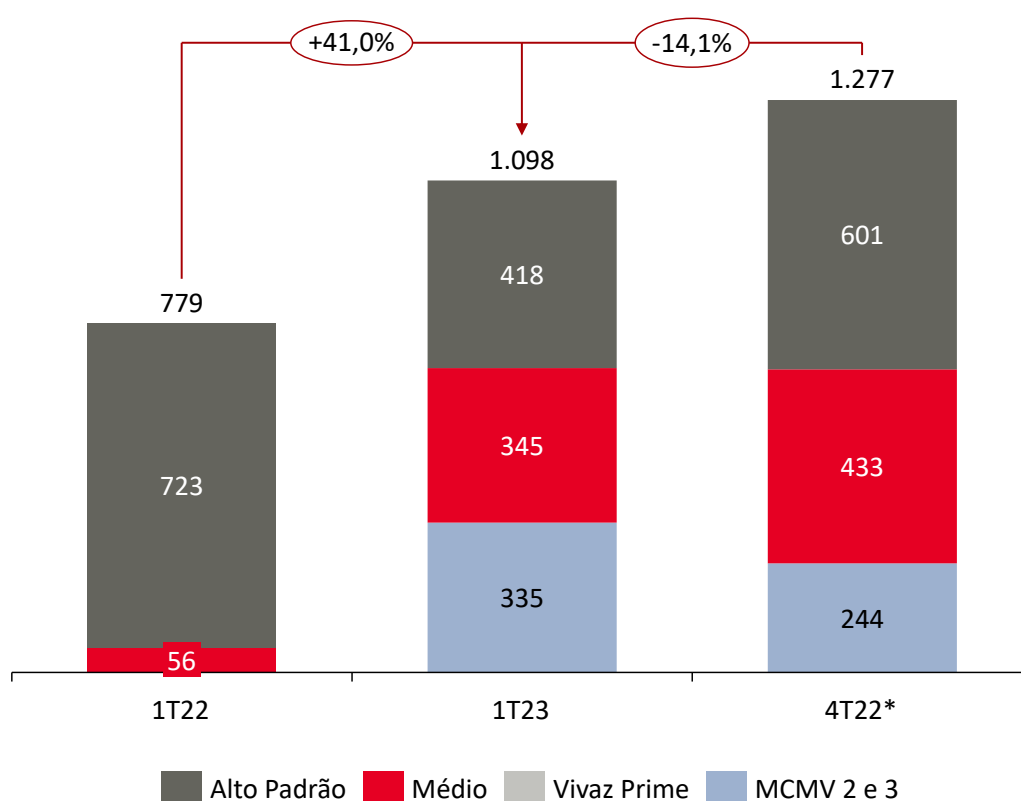
A Cyrela entregou 10 projetos no trimestre, com 2.714 unidades que representavam R\$ 1.098 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos.



*Números do 4T22 retificados para refletirem as entregas realizadas no período

O segmento Alto Padrão representou 38% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento Médio Padrão com 31% e pelo segmento MCMV 2 e 3 com 30%.

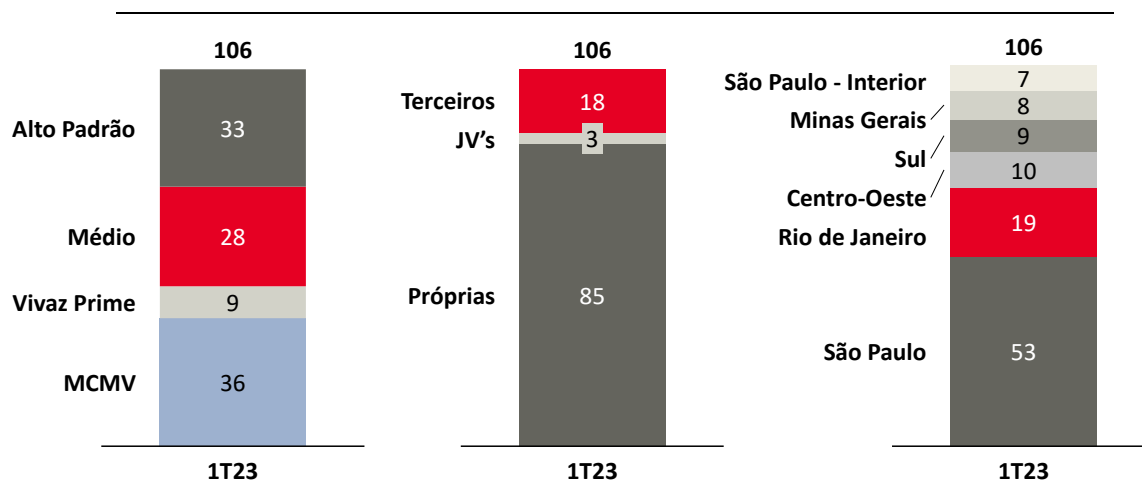
VGV Entregue – 100% (R\$ milhões)
Por Segmento



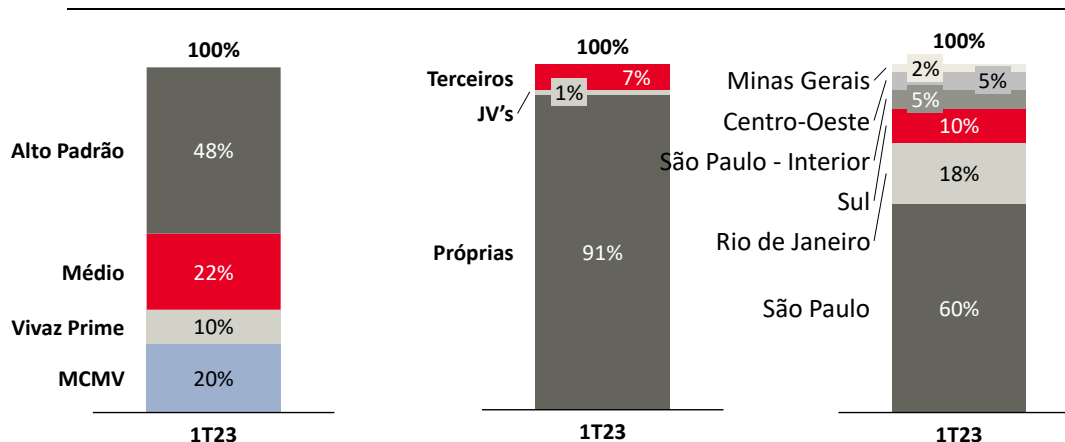
*Números do 4T22 retificados para refletirem as entregas realizadas no período

OBRAS

Ao final do 1T23, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 106 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

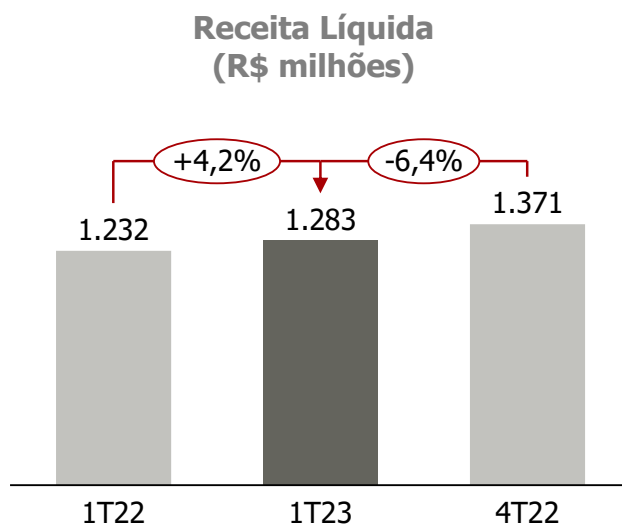
Número de Canteiros em Andamento

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, 93% do VGV em construção (R\$ 15,7 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\$ 1.283 milhões no 1T23, montante 6% inferior aos R\$ 1.371 milhões no 4T22 e 4% maior que os R\$ 1.232 milhões registrados no 1T22.



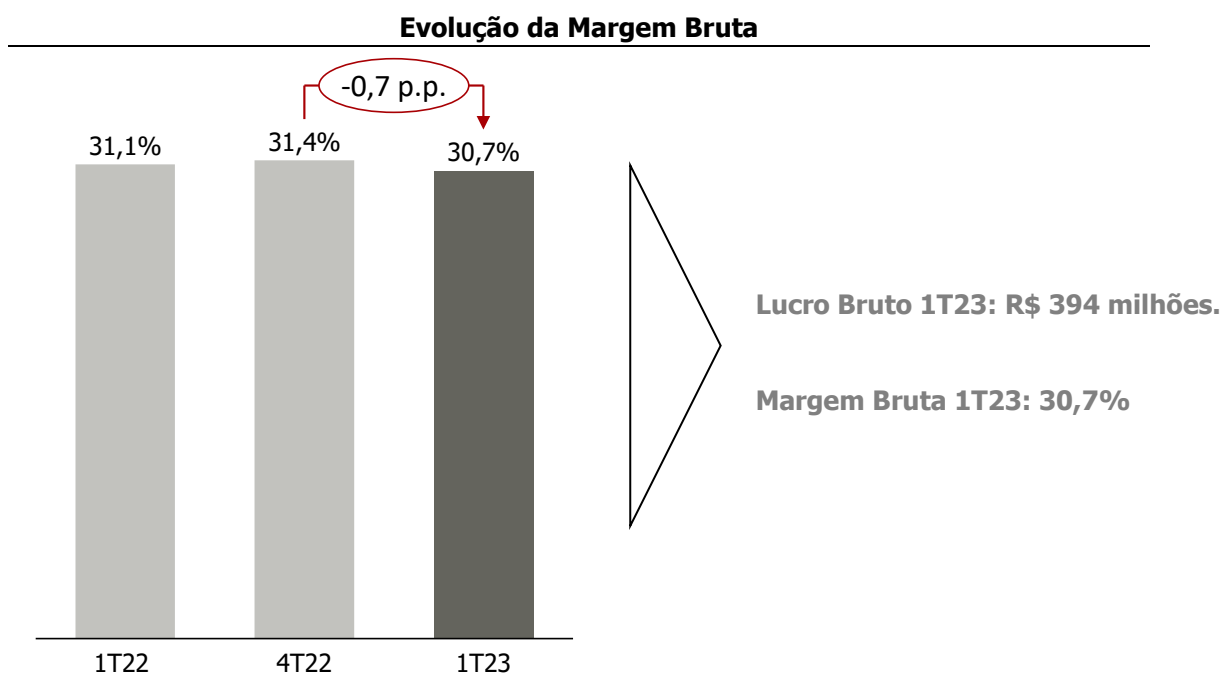
MARGEM BRUTA

A margem bruta total reportada pela Companhia no 1T23 foi de 30,7%, 0,7 p.p. inferior à margem de 31,4% do 4T22 e 0,4 p.p. abaixo da margem bruta reportada no 1T22 (31,1%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 32,7%, sendo 0,5 p.p. inferior à margem de 33,1% do 4T22 e 0,2 p.p. acima da margem de 32,5% do 1T22.

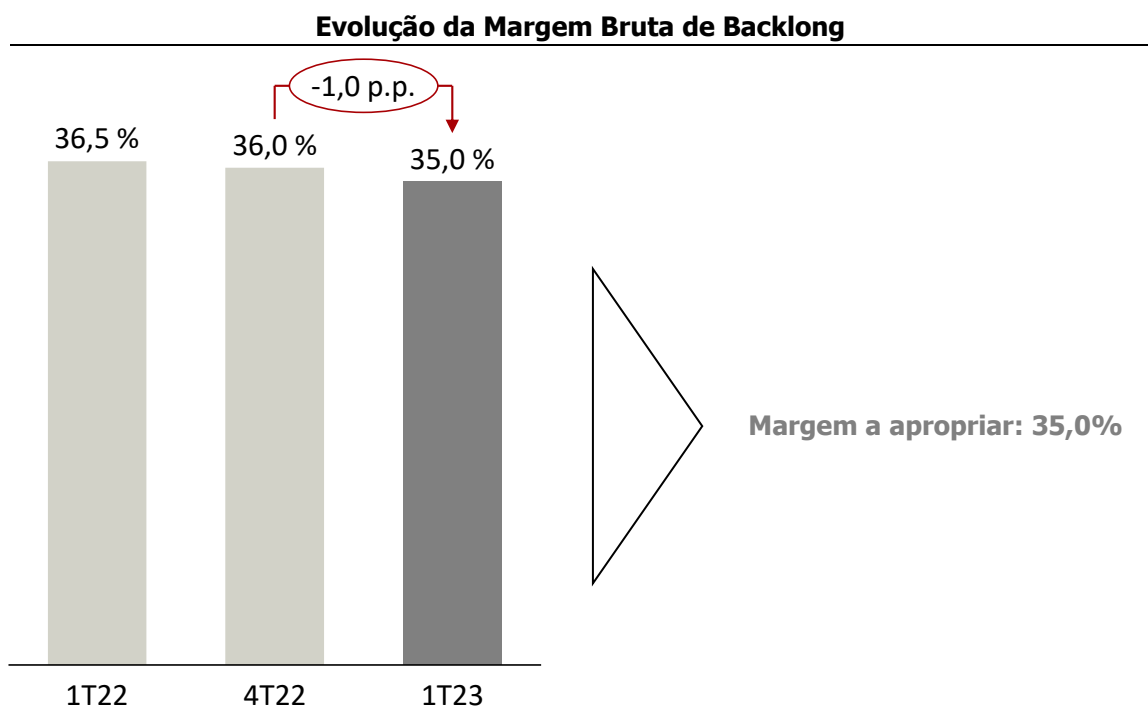
Margem Bruta	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	1T23 x 4T22	1T22 R\$ MM	1T23 x 1T22
Receita Líquida	1.283	1.371	-6,4%	1.232	4,2%
Lucro Bruto	394	431	-8,4%	384	2,8%
Margem Bruta	30,7%	31,4%	-0,7 p.p.	31,1%	-0,4 p.p.
Juros Apropriados no Custo	25	23	5,2%	16	51,7%
Margem Bruta Ajustada	32,7%	33,1%	-0,5 p.p.	32,5%	0,2 p.p.

A redução na margem bruta da Cyrela nos períodos de comparação pode ser explicada, principalmente, pela queda nas margens dos novos lançamentos em comparação com 2022 e pelo aumento nos juros apropriados ao custo.



VENDAS A RECONHECER

Ao final do 1T23, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 5.758 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 35,0%, 1,0 p.p. abaixo do 4T22 (36,0%) e 1,5 p.p. inferior ao 1T22 (36,5%).



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	1T23	4T22	1T23 x 4T22	1T22	1T23 x 1T22
Receitas de Vendas a Apropriar	5.870	5.345	9,8%	4.556	28,8%
Impostos a apropriar	(112)	(102)	10,2%	(85)	31,0%
Receita Líquida a Apropriar	5.758	5.244	9,8%	4.470	28,8%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(3.743)	(3.356)	11,5%	(2.841)	31,8%
Lucro Bruto a Apropriar	2.014	1.888	6,7%	1.629	23,6%
Margem Bruta a Apropriar	35,0%	36,0%	-1,0 p.p.	36,5%	-1,5 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

Em linha com as melhores práticas de transparência e governança, a partir do terceiro trimestre de 2022, optamos por alterar o formato de divulgação da abertura das seções de Despesas Comerciais e Despesas Gerais & Administrativas, considerando o impacto das operações da CashMe nas Despesas Comerciais. Nos períodos anteriores ao 3T22, o agregado das duas linhas era divulgado apenas na rubrica de Despesas Gerais & Administrativas. Para manter a comparabilidade dos períodos, todos os números de períodos anteriores das seções de Despesas Comerciais e Despesas Gerais & Administrativas serão apresentadas de modo “pro forma”.

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 142 milhões, R\$ 14 milhões inferior em relação ao 4T22 e R\$ 30 milhões acima do 1T22.

Despesas Comerciais	1T23	4T22		1T22	
	R\$ MM	R\$ MM	1T23 x 4T22	(pro forma)	1T23 x 1T22
				R\$ MM	
Estande de Vendas	42	38	8,5%	29	45,0%
Mídia	17	28	-37,8%	18	-2,9%
Serviços de Terceiros	36	35	3,2%	24	49,0%
Manutenção Estoque Pronto	9	8	4,9%	6	41,6%
Outros	19	23	-17,8%	17	7,5%
CashMe	19	24	-19,9%	18	7,9%
Total	142	156	-9,2%	112	26,5%

O menor montante de Despesas Comerciais em comparação ao 4T22 está relacionado principalmente a redução no volume de lançamentos e vendas da Companhia.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 114 milhões, R\$ 11 milhões abaixo dos R\$ 125 milhões apresentados no 4T22 e R\$ 8 milhões inferior em relação ao 1T22.

Despesas Gerais e Administrativas	1T23	4T22	1T23 x 4T22	1T22 (pro forma)	1T23 x 1T22
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	40	46	-12,0%	45	-9,6%
Honorários da Administração	2	2	9,4%	2	12,8%
Participação dos Empregados	18	18	-4,6%	19	-7,0%
Serviços de Terceiros	26	28	-7,6%	34	-22,8%
Aluguel, viagens e representações	7	6	7,6%	6	7,3%
Indenizações	16	15	11,1%	9	76,0%
Outros	5	9	-48,6%	7	-33,3%
Total	114	125	-8,7%	122	-6,7%

O G&A da CashMe totalizou R\$ 15 milhões no trimestre, comparado a R\$ 22 milhões no 4T22 e R\$ 19 milhões no 1T22 (pro forma).

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 46 milhões, maior que os R\$ 26 milhões positivos registrados no 4T22 e superior aos R\$ 9 milhões registrado no 1T22.

Resultado Financeiro	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	1T23 x 4T22	1T22 R\$ MM	1T23 x 1T22
Despesas Financeiras					
Juros SFH	(34)	(31)	8,9%	(19)	75,3%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(121)	(160)	-24,4%	(63)	92,8%
Juros Capitalizados	26	22	16,8%	13	96,6%
Sub Total	(128)	(168)	-23,8%	(68)	87,2%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(1)	(1)	-31,7%	(2)	-73,4%
Despesas bancárias	(2)	(3)	-26,3%	(7)	-68,5%
Outras Despesas Financeiras	(14)	(17)	-17,6%	(9)	65,4%
Total de Despesas Financeiras	(145)	(189)	-23,3%	(87)	67,8%
Receitas Financeiras					
Rendimento de Aplicações	147	202	-27,4%	107	37,0%
Variações monetárias	3	6	-55,0%	9	-67,2%
Outras Receitas Financeiras	41	7	479,7%	(20)	n.a
Total de Receitas Financeiras	191	216	-11,6%	96	99,0%
Resultado Financeiro	46	26	72,2%	9	388,4%

O aumento das Receitas e Despesas Financeiras na comparação anual é explicado principalmente pela alta na taxa dos Depósitos Interbancários ao longo dos últimos meses, além do acréscimo nos níveis de endividamento bruto e caixa e aplicações financeiras da Companhia.

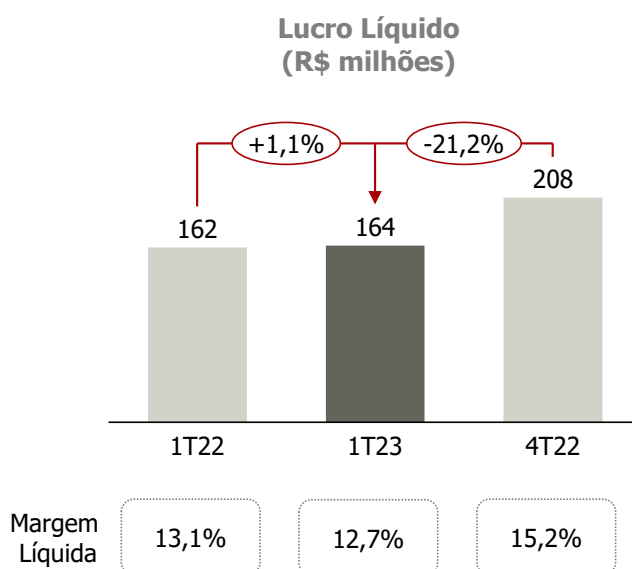
Neste trimestre, devido à mudança de critérios de constituição de provisionamento de perdas estimadas (PECLD) na CashMe, a rubrica de receitas financeiras foi positivamente impactada em R\$ 27 milhões pela reversão de parte da provisão anteriormente constituída.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

Além das rubricas acima detalhadas, destacam-se os seguintes itens do resultado:

- (i) Impacto positivo de R\$ 45 milhões na linha de “Equivalência Patrimonial” referente à participação da Cyrela no resultado das JVs, da seguinte forma: (a) R\$ 20 milhões da Cury, (b) R\$ 14 milhões da Plano&Plano e (c) R\$ 11 milhões da Lavvi;
- (ii) Impacto negativo de R\$ 19 milhões devido às contingências judiciais, sendo R\$ 16 milhões pagos em despesas gerais e administrativas e R\$ 3 milhões referentes à variação na rubrica de Provisões no balanço patrimonial, reconhecida na linha de “Outras Despesas/Receitas Operacionais”.
- (iii) Impacto positivo de R\$ 27 milhões reconhecido na linha de Receitas Financeiras devido à reversão de parte da provisão de PECLD da CashMe, conforme explicado na seção anterior.

Dessa forma, a Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 164 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 162 milhões no 1T22 e ao lucro líquido de R\$ 208 milhões no 4T22. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 12,3%. No 1T23, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,44. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,42 no mesmo trimestre de 2022 e de R\$ 0,55 no trimestre passado.



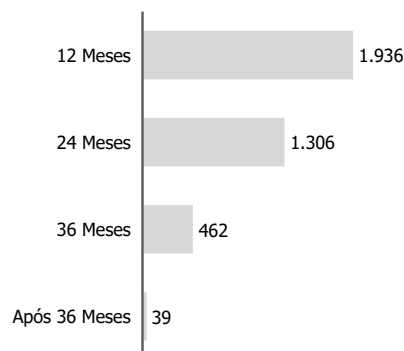
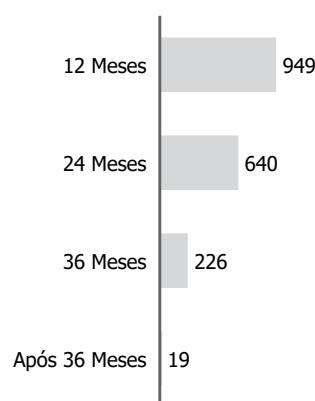
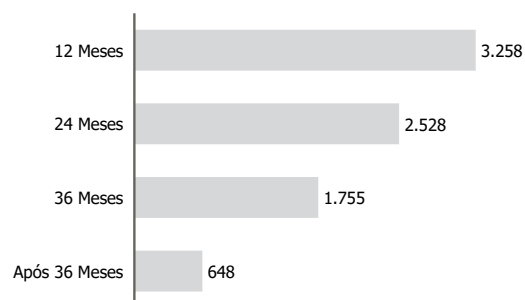
Destaques das Demonstrações Financeiras

CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 8,2 bilhões em 31 de março de 2023, sendo 4% maior que o montante registrado em 31 de dezembro de 2022. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 2,7 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

Desse total, 10% refere-se a unidades entregues, e 90% 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 (23,8 meses).

Contas a receber	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	1T23 x 4T22
Unidades em construção	7.377	7.080	4,2%
Unidades construídas	811	831	-2,4%
Total dos Recebíveis	8.188	7.911	3,5%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(3.743)	(3.356)	11,5%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.834)	(1.678)	9,3%
Contas a Receber Líquido	2.611	2.877	-9,2%

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 31 de março de 2023, totalizava R\$ 2.702 milhões e representava 49% do total.

Imóveis a Comercializar	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	1T23 x 4T22
Imóveis em Construção	1.779	1.718	3,5%
Imóveis Concluídos	615	622	-1,0%
Terrenos	2.702	2.797	-3,4%
Adiantamento a Fornecedores	86	96	-11,0%
Encargos Capitalizados ao Estoque	98	94	3,8%
Provisão para Distratos	236	226	4,3%
Total	5.516	5.553	-0,7%

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\$ 464 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 489 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 953 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	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	1T23 x 4T22
Por recebimento de venda de imóveis	280	122	129,5%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	464	553	-16,1%
Permuta física - Imóveis incorporados	489	465	5,2%
Total	1.233	1.140	8,2%

A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 690 milhões, sendo R\$ 584 milhões relativos a imóveis já incorporados.

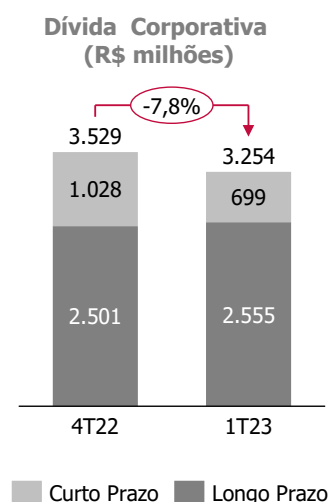
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	1T23 x 4T22
Já incorporado	584	612	-4,6%
Outros	106	154	-31,2%
Total	690	766	-9,9%

ENDIVIDAMENTO

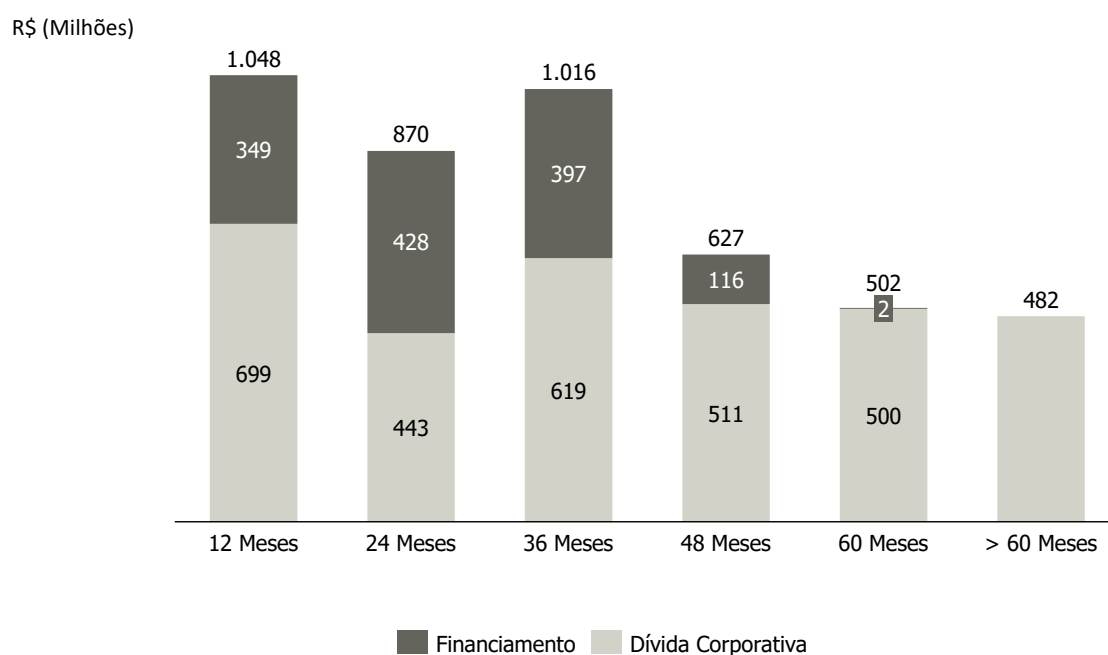
Em 31 de março de 2023, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 4.658 milhões, 4% menor do que os R\$ 4.855 milhões registrados em 31 de dezembro de 2022.

O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 28% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou alta de 4% no trimestre.

Modalidade (em R\$ milhões)	1T23	4T22	1T23 x 4T22
Financiamentos - moeda nacional	1.292	1.247	3,6%
Empréstimos - moeda nacional	3.254	3.529	-7,8%
Subtotal	4.546	4.776	-4,8%
Juros a pagar - moeda nacional	112	79	42,9%
Total	4.658	4.855	-4,1%



Cronograma de Amortização da Dívida



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 72% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
Debentures - 14ª emissão	2021	mai-26	CDI + 1,69%	750
1ª Série da 1ª emissão de CRI - Brazil Realty	2011	jun-23	107% CDI	43
211ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	abr-24	100% CDI	100
212ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2019	jul-24	100% CDI	451
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%)	94
362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2021	jun-24	7,00%	19
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%)	99
CCB China Construction Bank	2021	abr-24	CDI + 1,75%	150
Compror Santander	2020	jul-23	CDI + 2,50%	57
BNDES	2013	2025-2027	TJLP + 3,78%	102
Subtotal				2.246
Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2034	IPCA + 5,0%	15
167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2020	2036	IPCA + 5,0%	9
180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec	2021	2042	CDI + 3,0% / IPCA + 5,5%	58
45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec	2021	2028	IPCA + 5,5%	61
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	310
1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 8,0%	254
1ª Emissão de Debentures - 1ª Série	2022	2023	CDI + 1,25%	100
1ª Emissão de Debentures - 2ª Série	2022	2027	CDI + 1,75%	200
Subtotal				1.008
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA				3.254

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.

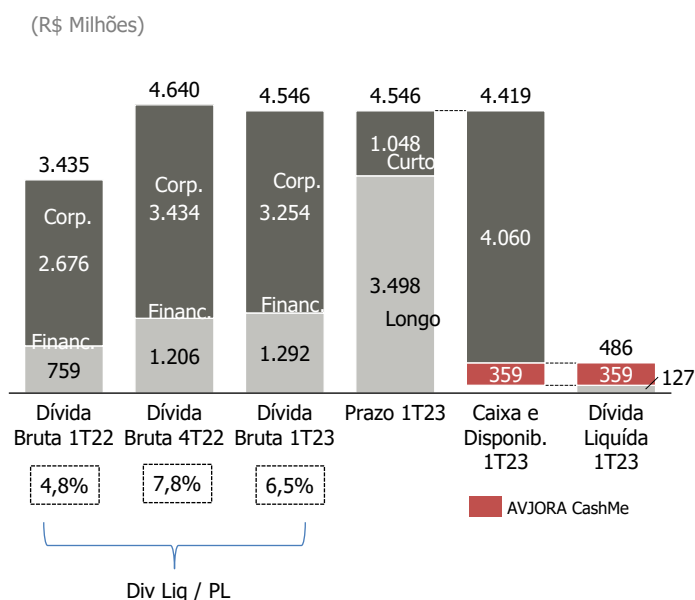
Em R\$ milhões	1T23	4T22	1T23 x 4T22
Dívida LP	3.498	3.374	3,7%
Dívida CP	1.048	1.403	-25,3%
Total da Dívida	4.546	4.776	-4,8%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	2.794	2.857	-2,2%
Títulos e Valores Mobiliários LP	1.624	1.759	-7,7%
Total de Disponibilidades	4.419	4.616	-4,3%
Dívida Líquida Contábil	127	161	-21,0%
AVJORA CashMe	359	411	87,2%
Dívida Líquida Ajustada	486	572	-15,1%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido, apresentou redução em relação ao trimestre anterior, atingindo 6,5% no 1T23, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 1.008 milhões de dívida bruta e R\$ 1.739 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe.

Em R\$ milhões	1T23	4T22	1T23 x 4T22
Dívida Líquida Ajustada	486	572	-15,1%
Patrimônio Líquido Ajustado	7.512	7.288	3,1%
Financiamento à Construção	1.292	1.247	3,6%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado	6,5%	7,8%	-1,4 p.p.
Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust.	-10,7%	-9,3%	-1,5 p.p.

* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento

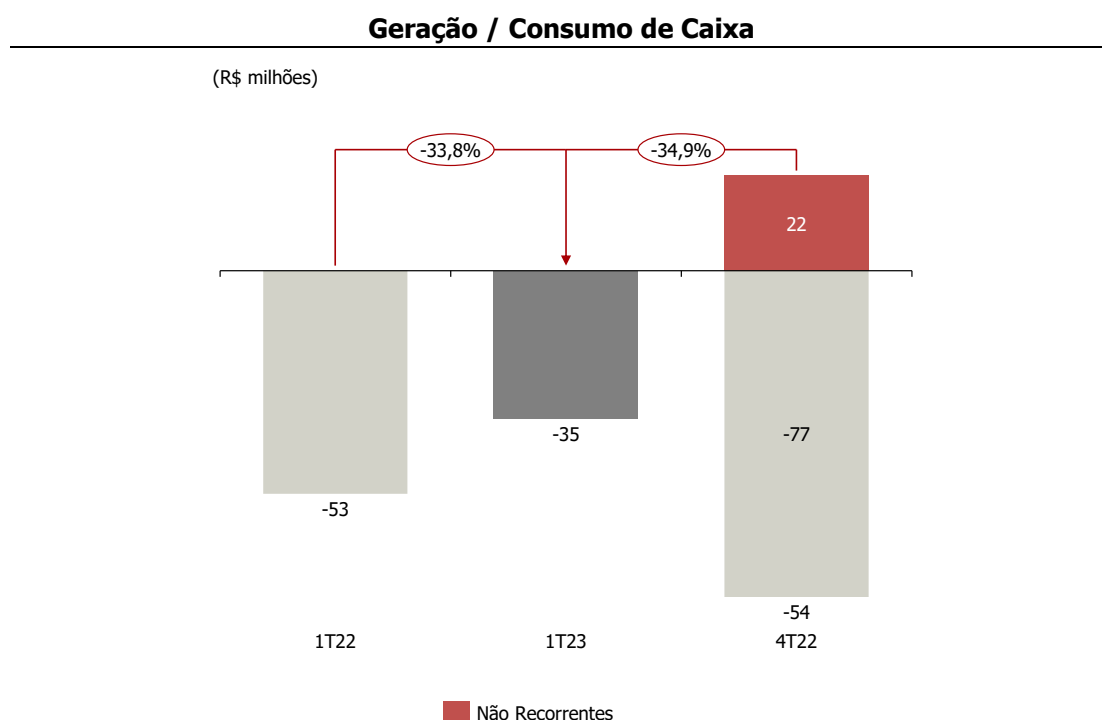


Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.	6,5%	
Prazo Médio	3,0 anos	3,3 anos
Curto Prazo	23%	21%
Longo Prazo	77%	79%
Custo Médio de Financiamentos	Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,95%	63,4%	TJLP + 3,78%
TR + 8,79%	36,6%	100% do CDI
TOTAL	100,0%	CDI + 1,33%
Taxa Mínima	TR + 7,99%	Pré (7,0%)
Taxa Máxima	Poupança + 5,0%	TOTAL
		100,0%

* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 1.008 MM)

GERAÇÃO DE CAIXA

No 1T23, a Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 35 milhões, comparável a consumo de caixa de R\$ 53 milhões no 1T22 e queima de caixa de R\$ 54 milhões no 4T22. Destaca-se que, dessa geração de caixa, R\$ 132 milhões são referentes à desconsolidação do resultado da SKR nas demonstrações financeiras da Cyrela, que ocorreu nesse trimestre. Além disso, o cálculo da geração de caixa exclui o efeito do AVJORA da CashMe, no montante de R\$ 359 milhões.



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	1T23 R\$ MM	4T22 R\$ MM	Var % 1T23 x 4T22	1T22 R\$ MM	Var % 1T23 x 1T22
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	4.546	4.776	-4,8%	3.576	27,1%
Caixa Total	4.419	4.616	-4,3%	3.241	36,3%
Dívida Líquida Contábil	127	161	-21,0%	334	-62,0%
(+) AVJORA CashMe	359	411	-12,8%	-	n.a.
Dívida Líquida Ajustada	486	572	-15,1%	334	45,3%
Δ Dívida Líquida Ajustada	86	(311)	n.a.	(53)	n.a.
(+) Programa Recompra	11	39	-72,8%	-	n.a.
(+) Dividendos	-	217	-100,0%	-	n.a.
(+) Efeito Desconsolidação SKR	(132)	-	n.a.	-	n.a.
Geração/Consumo de Caixa	(35)	(54)	-34,9%	(53)	-33,8%
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	-	(22)	-100,0%	-	n.a.
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(35)	(77)	-54,7%	(53)	-33,8%

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE (ESG)

A Cyrela, desde 2021, conta com o Comitê de Governança e Sustentabilidade Socioambiental, que tem contribuído para evolução na criação e atualização de políticas em prol de uma atuação ética e responsável. Esse Comitê direciona o planejamento e as pautas para fomentar o alinhamento do negócio e da nossa estrutura administrativa aos princípios Ambientais, Sociais e de Governança.

A busca por resultados sustentáveis está entre os valores essenciais da Companhia. Por isso, desde a criação do Comitê, é divulgado através dos relatórios de sustentabilidade a atuação da Cyrela na agenda ESG e, a partir desse trimestre, a evolução em cada um dos temas ESG passará a ser divulgada nessa seção, bem como as ações realizadas a cada trimestre.

A Companhia acredita que o *framework* adotado pelo Fórum Econômico Mundial (*World Economic Forum*) é o mais adequado para estruturação e organização das informações relacionadas ao âmbito ESG. Sendo assim, as ações relacionadas aos quatro pilares base desse *framework* (Governança, Planeta, Pessoas e Prosperidade) foram elencadas e descritas abaixo:



Governança

Treinamentos e Comunicações:

- Live Privacy day
- Assédio sexual e moral
- Gestão de Riscos para as áreas Jurídico, GRC e Sustentabilidade

Revisão de Normas e Políticas:

- Regimento Interno do Comitê de Conduta
- Regimento Interno do Comitê de Privacidade
- Política de Elaboração de Normativos Internos;
- Política de Gestão de Riscos
- Política de Cookies

**Planeta**

- Certificação Aqua primeiro projeto Living** | Address Alto do Ipiranga
- ESG day** | obra Isla Cyrela
- Compra créditos carbono** | escopos 1 e 2 da Cyrela
- Definição plano de metas ESG** com as áreas
- Engajamento Pacto Global:**
 - Plataformas de ação e definição da trilha de conhecimento

**Prosperidade**

- Lançamento do Relatório de atividades 2022 do Instituto Cyrela**
- Definição de meta de Investimento Social Privado** em 2023 de 8MM de reais
- Lançamento da formação em voluntariado** e engajamento social para todos os colaboradores do grupo Cyrela
- Cultura de Inovação:**
 - InovaDay – evento para disseminação de cultura e aproximação nas regionais;
 - Maratona ESG – programa de inovação e ESG para desenvolvimento de soluções sustentáveis;
 - Transformação digital
 - Inovatech – evento com o time de relacionamento com o cliente e CFC para otimização na experiência do cliente e processos financeiros;

v. **Inovação aberta:**

- POCs com Recigreen para gestão de resíduos e em condomínios com Minha Coleta;
- POCs para otimização na experiência do cliente com Chat GPT e Human Data;
- Rollout para redução do consumo de energia e água com Cubi Energia;
- Rollout para onboarding e capacitação de corretores com ScaffoldEducation;

**Pessoas**

- Pesquisa etnográfica com colaboradores de obra e familiares**, a fim de subsidiar novas ações, projetos e programas
- RECOMECY**: 11 colaboradores contratados
Programa com objetivo de formar e contratar homens em situação de rua
- CONSTRUTORAS DE SONHOS**: 20 colaboradoras contratadas.
Programa com objetivo de formar, apoiar, resgatar e reintegrar ao mercado de trabalho mulheres em situação de vulnerabilidade e/ou vítimas de violência doméstica.

EVENTOS SUBSEQUENTES

A Cyrela, através da CashMe, realizou no 2T23 a colocação de um CRI no montante de R\$ 204 milhões, com o objetivo de securitizar uma carteira de recebíveis performados. A emissão possui quotas sênior de 85% do volume sem aval Cyrela, parcialmente subscritas e integralizadas por terceiros e quotas subordinadas de 15%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES		
Balanço Patrimonial Consolidado		
R\$ milhões		
	31 de Março, 2023	31 de Dezembro, 2022
ATIVO		
Circulante	8.629	9.167
Caixa e Equivalentes de Caixa	238	129
Títulos e Valores Mobiliários	2.557	2.728
Contas a Receber	2.121	2.151
Imóveis a Comercializar	3.340	3.821
Impostos e Contribuições a Compensar	26	18
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	5	1
Despesas com Vendas a Apropriar	84	82
Despesas Antecipadas	45	33
Instrumentos Financeiros e Derivativos	10	6
Demais Contas a Receber	204	198
Não Circulante	7.692	7.393
Realizável a Longo Prazo	5.053	4.803
Contas a Receber	545	558
Títulos e Valores Mobiliários	1.624	1.759
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	9	10
Partes Relacionadas	489	535
Impostos e Contribuições a Compensar	142	150
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	4	0
Imóveis a Comercializar	2.176	1.731
Demais Contas a receber	64	59
Ativo Permanente	2.639	2.590
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.297	2.246
Imobilizado	137	129
Intangível	204	215
Total do Ativo	16.321	16.560

	31 de Março, 2023	31 de Dezembro, 2022
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	3.259	3.702
Empréstimos e Financiamentos	446	728
Debêntures	147	121
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	579	645
Instrumentos Financeiros e Derivativos	13	24
Fornecedores	261	248
Provisões para Garantias	46	42
Impostos e Contribuições a Recolher	63	56
Impostos e Contribuições Diferidos	45	47
Salários, encargos sociais e participações	161	174
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	319	349
Dividendos a Pagar	192	192
Partes Relacionadas	91	108
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	52	52
Adiantamentos de Clientes	398	254
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	129	129
Demais Contas a Pagar	316	534
Exigível a Longo Prazo	5.191	5.159
Empréstimos e Financiamentos	1.172	1.107
Debêntures	949	949
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.364	1.305
Fornecedores	2	0
Provisões para Garantias	70	70
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	371	417
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	111	108
Impostos e Contribuições Diferidos	317	318
Adiantamento de Clientes	836	886
Patrimônio Líquido Consolidado	7.868	7.699
Participações Minoritárias	649	578
Patrimônio Líquido	7.222	7.122
Capital Social	3.396	3.396
Reservas de Capital	(73)	(73)
Reserva Legal	486	486
Reserva de Lucros	3.201	3.201
Ações em Tesouraria	(309)	(298)
Lucros/Prejuízos Acumulados	164	-
Outros Resultados Abrangentes	357	410
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	16.321	16.560

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados R\$ milhões			
	1T23	4T22	% Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços			
Incorporação e Revenda de Imóveis	1.324	1.401	-5,5%
Loteamentos	1	3	-78,4%
Prestação de Serviços e Outras	16	21	-22,0%
Provisão Para Distrato	(18)	(11)	72,7%
Provisão Para Distrato - PCLD	(5)	(2)	158,4%
Deduções da Receita Bruta	(34)	(42)	-18,6%
Receita Líquida Operacional	1.283	1.371	-6,4%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(889)	(933)	-4,8%
Loteamentos	(0)	(0)	75,3%
Da Prestação de Serviços e Outras	(10)	(14)	-27,5%
Provisão Para Distrato	10	7	48,1%
Custo das Vendas e Serviços Realizados	-889	(940)	-5,5%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	394	431	-8,4%
Receitas (Despesas) Operacionais			
Com Vendas	(142)	(156)	-9,2%
Gerais e Administrativas	(112)	(123)	-8,9%
Honorários de Administração	(2)	(2)	9,4%
Equivalência Patrimonial	47	58	-19,2%
Outros Resultados nos Investimentos	(5)	56	n.a
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(3)	(40)	-92,4%
	(220)	(207)	4,9%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	177	224	-20,7%
Despesas Financeiras	(145)	(189)	-23,3%
Receitas Financeiras	191	216	-11,6%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	223	250	-10,9%
Diferido	4	(1)	n.a
Corrente	(36)	(33)	9,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-32	(34)	-4,8%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	191	217	-11,8%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(27)	(9)	204,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido	164	208	-21,2%

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

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

EMPREENDIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			1T23	1T22	1T23	1T22
Jardim Europa By Cyrela	Alto Padrão	dez-21	4,3%	0,7%	33	9
Atmosfera Condominium Park	Alto Padrão	dez-21	10,7%	1,6%	32	6
Isla By Cyrela	Alto Padrão	nov-20	5,5%	4,3%	24	23
Vivaz Penha	MCMV 2 e 3	dez-21	6,3%	0,7%	21	3
Vivaz Socorro	MCMV 2 e 3	mar-21	7,9%	7,2%	20	11
Orygem Acqua Home	Alto Padrão	dez-21	6,9%	0,8%	18	4
On The Parc	Alto Padrão	set-20	4,2%	6,6%	16	25
Cyrela Moema By Yoo	Alto Padrão	set-21	4,3%	1,0%	16	6
Vivaz Estacao Guaianases	MCMV 2 e 3	jan-21	6,8%	8,4%	16	11
Latitud	Alto Padrão	set-20	4,7%	5,6%	16	20
Way Orquidário (Azaleia E Hortênsia)	Médio	nov-19	8,8%	5,2%	16	9
Vivaz Estação Belém	MCMV 2 e 3	mar-21	6,3%	10,5%	15	7
Atmosfera 360°	Alto Padrão	mai-21	7,7%	2,5%	15	12
Living Grand Wish Nova Campinas	Médio	mar-21	8,3%	3,0%	15	5
The Park Inspired By Dror	Alto Padrão	abr-21	6,3%	2,4%	15	4
Vivaz Transamerica 2	MCMV 2 e 3	fev-21	5,5%	7,0%	14	14
On	Alto Padrão	abr-19	0,2%	3,1%	14	3
Mudra Full Living	Alto Padrão	abr-21	4,6%	6,9%	14	13
Cyrela For You Moema	Alto Padrão	ago-20	6,6%	8,8%	13	15
Rjz Cyrela Like - 2ª Fase	Alto Padrão	set-20	5,2%	7,7%	13	5
Living Magic Rudge Ramos	Médio	mai-20	3,6%	9,4%	13	26
Vivaz Joao De Luca	MCMV 2 e 3	set-21	6,0%	4,4%	13	4
Vivaz Estacao Belem 2	MCMV 2 e 3	out-21	9,3%	2,5%	13	5
Bothanic	Alto Padrão	dez-21	5,2%	0,9%	13	10
Living Wish Norte	Médio	out-21	11,0%	5,8%	13	8
Demais empreendimentos					498	1.019
Sub-Total					919	1.277
Obras Reconhecidas após Março 2022						
Eden Park By Dror	Alto Padrão	mar-23	15,9%	0,0%	122	-
Living Wellness Aclimação	Médio	mar-23	38,2%	0,0%	54	-
Concept By Rjz Cyrela	Alto Padrão	fev-23	46,0%	0,0%	45	-
N.A.U Klabin	Alto Padrão	mar-23	44,7%	0,0%	25	-
Vivaz Freguesia Do Ó	MCMV 2 e 3	jan-23	27,3%	0,0%	18	-
Casa Ibirapuera	Alto Padrão	jul-22	0,7%	0,0%	17	-
Vivaz Prime Bandeirantes	MCMV 2 e 3	abr-22	11,6%	0,0%	12	-
Vivaz Estacao Vila Prudente 2	MCMV 2 e 3	mai-22	9,2%	0,0%	12	-
Legacy Paineiras	Alto Padrão	fev-23	31,8%	0,0%	11	-
Vivaz Prime Belém	MCMV 2 e 3	mai-22	6,1%	0,0%	8	-
Vivaz Prime Vila Nova Cachoeirinha	MCMV 2 e 3	jun-22	2,1%	0,0%	8	-
Living Duett Mooca	Médio	nov-22	1,4%	0,0%	7	-
Vivaz Zona Norte	MCMV 2 e 3	out-22	8,9%	0,0%	6	-
Nova Olaria	Alto Padrão	dez-22	0,0%	0,0%	6	-
Vivaz Prime Joao De Luca	MCMV 2 e 3	mai-22	4,4%	0,0%	6	-
Demais empreendimentos					49	-
Sub-Total					406	-
Total					1.324	1.277

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	VG (R\$ MM)	Unidades	Produto	% CBR
1 Vida Mar - Fase 2	1T23	jan-23	CO	34	134	MCMV 2 e 3	50%
2 Metropolitan Genebra	1T23	fev-23	CO	252	263	Alto Padrão	50%
3 ARQ Mooca by Living	1T23	mar-23	SP	160	162	Médio	100%
4 Eden Park By Dror - Torre I	1T23	mar-23	SP	436	268	Alto Padrão	45%
5 Vivaz Prime Alto da Boa Vista	1T23	mar-23	SP	123	315	Vivaz Prime	100%
6 Vivaz Prime Voluntários da Pátria	1T23	mar-23	SP	204	603	Vivaz Prime	100%
7 Vivaz Vila Ema	1T23	mar-23	SP	79	302	MCMV 2 e 3	100%
8 Wish 675	1T23	mar-23	SP	56	76	Médio	50%
Total				1.345	2.123		

1T23

Por Região	VG Lançado (R\$ MM)			VG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VG Permutado (R\$ MM)		
	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var p.p.	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var%
São Paulo	1.059	477	122,2%	791	334	136,6%	74,7%	70,1%	4,6 p.p.	1.726	776	122,4%	10.439	9.925	5,2%	42	39	5,3%
São Paulo - Interior	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Rio de Janeiro	0	549	-100,0%	0	549	-100,0%	0,0%	100,0%	-100,0 p.p.	0	442	-100,0%	0	17.633	-100,0%	0	153	-100,0%
Minas Gerais	0	13	-100,0%	0	4	-100,0%	0,0%	30,0%	-30,0 p.p.	0	66	-100,0%	0	4.006	-100,0%	0	0	0,0%
Centro Oeste	286	0	0,0%	143	0	0,0%	50,0%	0,0%	50,0 p.p.	397	0	0,0%	10.066	0	0,0%	44	0	0,0%
Sul	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Nordeste	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Total	1.345	1.038	29,6%	934	887	5,3%	69,4%	85,4%	-16,0 p.p.	2.123	1.284	65,3%	10.358	12.616	-17,9%	86	192	-55,3%

Por Produto	VG Lançado (R\$ MM)			VG Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VG Permutado (R\$ MM)		
	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var p.p.	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var%	1T23	1T22	Var%
Alto padrão	688	615	11,8%	322	549	-41,4%	46,8%	89,3%	-42,4 p.p.	531	293	81,2%	14.021	20.189	-30,6%	44	158	-71,8%
Médio	216	305	-29,2%	188	229	-17,9%	87,0%	75,0%	12,0 p.p.	238	457	-47,9%	10.959	9.260	18,3%	14	31	-55,9%
Vivaz Prime	327	0	0,0%	327	0	0,0%	100,0%	0,0%	100,0 p.p.	918	0	0,0%	7.606	0	0,0%	28	0	0,0%
CVA 2 e 3	113	117	-3,0%	96	108	-10,9%	85,0%	92,5%	-7,5 p.p.	436	534	-18,4%	6.291	6.223	1,1%	0	3	-100,0%
Total	1.345	1.038	29,6%	934	887	5,3%	69,4%	85,4%	-16,0 p.p.	2.123	1.284	65,3%	10.358	12.616	-17,9%	86	192	-55,3%

ANEXO V – VENDAS

1T23

Por Região	Vendas Contratadas (R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio (R\$/m²)			%CBR		
	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var p.p.
São Paulo	812	759	6,9%	1.799	2.121	-15,2%	104.920	99.372	5,6%	9.435	8.526	10,7%	81,7%	89,5%	-7,8 p.p
São Paulo - Interior	51	6	770,3%	91	24	279,2%	7.789	3.127	149,1%	8.418	6.342	32,7%	81,8%	68,0%	13,7 p.p
Rio de Janeiro	228	454	-49,8%	470	450	4,4%	29.200	30.931	-5,6%	9.791	16.712	-41,4%	96,8%	98,6%	-1,7 p.p
Minas Gerais	11	19	-42,9%	52	87	-40,2%	2.735	5.211	-47,5%	4.498	4.453	1,0%	39,0%	40,8%	-1,8 p.p
Espírito Santo	0	0	-100,0%	0	1	-100,0%	0	65	-100,0%	0	5.103	-100,0%	0,0%	60,0%	n.a.
Norte	1	0	238,4%	3	0	0,0%	173	60	188,3%	3.744	5.514	-32,1%	100,0%	100,0%	0,0 p.p
Centro Oeste	238	20	1097,1%	431	70	515,7%	27.308	4.900	457,3%	9.397	5.685	65,3%	50,1%	50,0%	0,1 p.p
Sul	94	55	70,7%	106	70	51,4%	9.244	6.298	46,8%	12.638	11.886	6,3%	78,4%	81,1%	-2,6 p.p
Nordeste	111	-1	-10651,1%	58	-2	-3000,0%	9.910	0	0,0%	12.327	0	0,0%	32,0%	89,9%	-57,9 p.p
Total	1.545	1.312	17,7%	3.010	2.821	6,7%	191.279	149.963	27,6%	9.672	10.073	-4,0%	75,0%	90,9%	-15,9 p.p

Por Produto	Vendas Contratadas(R\$ MM)			Unidades			Área Útil Vendida (m²)			Preço Médio(R\$/m²)			%CBR		
	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var %	1T23	1T22	Var p.p.
Alto padrão	734	659	11,4%	614	587	4,6%	64.239	44.403	44,7%	13.591	17.125	-20,6%	61,2%	91,6%	-30,3 p.p
Médio	282	224	25,8%	504	409	23,2%	37.468	42.391	-11,6%	9.360	9.016	3,8%	85,0%	84,2%	0,9 p.p
Vivaz Prime	229	121	89,5%	666	423	57,4%	34.968	0	0,0%	9.812	0	0,0%	97,5%	100,0%	-2,5 p.p
MCMV 2 e 3	300	308	-2,9%	1.226	1.402	-12,6%	54.604	63.169	-13,6%	6.283	5.825	7,9%	82,2%	90,7%	-8,6 p.p
Total	1.545	1.312	17,7%	3.010	2.821	6,7%	191.279	149.963	27,6%	9.672	10.073	-4,0%	75,0%	90,9%	-15,9 p.p

ANEXO VI – TERRENOS

Estoque de Terrenos

Por Região	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	6.591	5.802	36	15.886	47,4%	81,3%
São Paulo - Interior	604	365	9	7.904	77,5%	100,0%
Rio de Janeiro	18.645	15.262	21	40.185	82,8%	95,6%
Minas Gerais	17	17	2	134	0,0%	50,0%
Norte	488	459	15	3.623	20,6%	36,5%
Centro Oeste	318	279	5	1.467	97,1%	50,0%
Sul	2.302	1.873	9	2.584	66,0%	80,8%
Nordeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Total	28.965	24.058	97	71.783	70,2%	89,7%

Por Produto	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	25.944	21.460	66	57.522	73,3%	90,6%
Médio	2.544	2.217	23	8.279	50,4%	80,2%
MCMV 2 e 3	477	380	8	5.982	76,1%	96,0%
Total	28.965	24.058	97	71.783	70,2%	89,7%

Aquisição de Terrenos

Por Região	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	247	191	2	530	65,0%	100,0%
São Paulo - Interior	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Rio de Janeiro	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Minas Gerais	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Espírito Santo	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Norte	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Centro Oeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Sul	1.307	1.015	1	1.190	67,1%	80,0%
Nordeste	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Total	1.554	1.206	3	1.720	66,7%	83,2%

Por Produto	VGv Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGv Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	1.447	1.134	2	1.309	65,1%	81,9%
Médio	0	0	0	0	0,0%	0,0%
MCMV 2 e 3	107	72	1	411	85,8%	100,0%
Total	1.554	1.206	3	1.720	66,7%	83,2%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Lançamento	Entrega	Região	VG/ Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	%CBR
1	Glass Art By Yoo	set-19	jan-23	SP	188	184	Alto Padrão	100%
2	Living Infinity	nov-19	jan-23	SP	161	265	Médio	75%
3	Living Concept Panamaby	mar-20	jan-23	SP	63	238	Médio	80%
4	Vivaz Vila Guilherme	out-20	jan-23	SP	122	595	MCMV 2 e 3	100%
5	Vivaz Ecoville I	jul-20	jan-23	Sul	65	316	MCMV 2 e 3	100%
6	Living Wish Tatuapé	set-19	fev-23	SP	121	193	Médio	100%
7	Vivaz Lapa	jul-20	fev-23	SP	89	343	MCMV 2 e 3	80%
8	Vivaz Estação Guaianeses	ago-20	fev-23	SP	60	377	MCMV 2 e 3	100%
9	Oka Residence Lagoa	fev-20	fev-23	RJ	140	24	Alto Padrão	50%
10	Rjz Cyrela Like Residencial Club - Fase	set-20	mar-23	RJ	91	179	Alto Padrão	100%
	Total				1.098	2.714		

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.