

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 388 milhões no trimestre e de R\$ 715 milhões no acumulado de 2025

São Paulo, 14 de agosto de 2025 - 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 (2T25). 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 ao mesmo período de 2024 (2T24) e, eventualmente, ao primeiro trimestre de 2025 (1T25).

LANÇAMENTOS

No trimestre:

R\$ 2.864 milhões, 176% superior vs. 2T24 e 15% abaixo do 1T25

No ano:

R\$ 6.248 milhões, 180% superior vs. 6M24

MARGEM BRUTA

No trimestre:

32,7%, 0,1 p.p. abaixo do 2T24 e 0,3 p.p. superior ao 1T25

No ano:

32,6%, 0,4 p.p. superior vs. 6M24

ROE – RETURN ON EQUITY

de 19,5%

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

VENDAS

No trimestre:

R\$ 2.240 milhões, 31% superior vs. 2T24 e 6% acima do 1T25

No ano:

R\$ 4.352 milhões, 32% superior vs. 6M24

LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 388 milhões, vs. R\$ 412 milhões no 2T24 e R\$ 328 milhões no 1T25

No ano:

R\$ 715 milhões, vs. R\$ 679 milhões no 6M24

GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

Consumo de caixa de R\$ 392 milhões, vs. consumo de R\$ 61 milhões no 2T24 e geração de R\$ 71 milhões no 1T25

No ano:

Consumo de R\$ 320 milhões, vs. geração de R\$ 69 milhões no 6M24

CYRE3
(14/08/2025)

Nº de Ações
(ex tesouraria):
366.310.939

Teleconferências sobre os
Resultados do 2T25

Português
(Com tradução simultânea)
15 de agosto de 2025
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)	13
ESTOQUES	14
TERRENOS	16
ENTREGAS	16
OBRAS	19
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	20
RECEITA	20
MARGEM BRUTA	21
VENDAS A RECONHECER	22
DESPESAS COMERCIAIS	23
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	24
INDENIZAÇÕES	25
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	25
RESULTADO FINANCEIRO	26
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	27
Destaques das Demonstrações Financeiras	28
CONTAS A RECEBER	28
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	29
ENDIVIDAMENTO	30
GERAÇÃO DE CAIXA	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	41
ANEXO VI – TERRENOS	42
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	43
Glossário	44

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segundo trimestre de 2025, a Cyrela demonstrou resiliência operacional e financeira em um cenário macroeconômico de maior complexidade, marcado pelos desdobramentos geopolíticos na conjuntura global, e por novas elevações na taxa Selic que a levaram para o patamar mais elevado desde 2006.

Avançamos com nossa estratégia de crescimento, lançando 17 empreendimentos no trimestre, com VGV de R\$ 2,9 bilhões. Nos primeiros 6 meses do ano, os lançamentos totalizaram R\$ 6,3 bilhões, valor 180% superior ao de 2024. As vendas contratadas somaram R\$ 2,2 bilhões no trimestre, crescimento de 31% em relação ao mesmo período de 2024. No acumulado de 2025, as vendas totalizaram R\$ 4,4 bilhões, representando um crescimento de 32% em relação ao ano anterior. Esse desempenho levou o indicador de VSO 12 meses para 52,3%, patamar satisfatório e que indica solidez em nossas operações mesmo diante de um contexto mais desafiador.

A boa performance operacional nos levou a resultados financeiros positivos. Registramos receita líquida de R\$ 2,1 bilhões, margem bruta de 32,7% e lucro líquido de R\$ 388 milhões no trimestre. No semestre, nossa receita totalizou R\$ 4,1 bilhões, a margem bruta atingiu 32,6% e o lucro líquido foi de R\$ 715 milhões, sendo todos estes indicadores superiores aos do período comparável de 2024. O ROE dos últimos 12 meses foi de 19,5%, refletindo a continuidade da trajetória de crescimento com rentabilidade e geração de valor para nossos acionistas. O índice de endividamento líquido em relação ao patrimônio líquido manteve-se em patamar conservador, em 12,7%. Com isso, a Cyrela reforça a solidez de sua estrutura de capital e seu compromisso com a manutenção de índices financeiros saudáveis.

Seguimos adotando critérios rigorosos na escolha dos nossos projetos e conservadorismo na nossa gestão financeira. Ao olharmos para o restante de 2025, avançamos confiantes em nossa estratégia de desenvolver projetos diferenciados e proporcionar uma experiência única ao cliente buscando sempre resultados sustentáveis no longo prazo. Agradecemos aos nossos acionistas, clientes, parceiros e colaboradores pelo apoio contínuo e reafirmamos nosso compromisso com a eficiência operacional, governança transparente e criação de valor ao longo do ciclo econômico.

PRINCIPAIS INDICADORES

	2T25	2T24	2T25 x 2T24	1T25	2T25 x 1T25	6M25	6M24	6M25 x 6M24
Lançamentos ⁽¹⁾								
Número de Lançamentos	17	9	8	18	-1	35	18	17
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	4.126	1.461	182%	4.862	-15%	8.989	3.161	184%
Participação CBR	73%	74%	-1,2 p.p.	75%	-1,9 p.p.	74%	76%	-2,3 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	195	68	186%	266	-27%	461	231	100%
VGv Lançado ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	2.864	1.036	176%	3.383	-15%	6.248	2.231	180%
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	3.258	2.372	37%	3.029	8%	6.287	4.519	39%
Participação CBR	73%	74%	-1,2 p.p.	78%	-4,8 p.p.	75%	77%	-1,4 p.p.
Vendas ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	2.240	1.713	31%	2.112	6%	4.352	3.290	32%
Velocidade de Vendas (VSO) 12 Meses								
VSO 12 Meses	52,3%	52,6%	-0,3 p.p.	52,6%	-0,3 p.p.	52,3%	52,6%	-0,3 p.p.
Estoque								
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	13.383	8.670	54%	12.408	8%	13.383	8.670	54%
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (%CBR)	10.018	6.498	54%	9.320	7%	10.018	6.498	54%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	1.967	1.314	50%	1.539	28%	1.967	1.314	50%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (%CBR)	1.682	1.073	57%	1.318	28%	1.682	1.073	57%
Banco de Terrenos								
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	20.214	11.726	72%	19.059	6%	20.214	11.726	72%
% Permuta sobre valor do terreno	48%	48%	-0,1 p.p.	56%	-7,9 p.p.	48%	48%	-0,1 p.p.
% CBR	92%	86%	5,6 p.p.	90%	1,6 p.p.	92%	86%	5,6 p.p.
Entregas								
Número de Entregas	11	10	1	6	5	17	16	1
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	1.970	1.132	74%	700	181%	2.670	1.808	48%
Unidades Entregues	2.793	2.855	-2%	821	240%	3.614	4.307	-16%
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	2.107	1.857	13%	1.953	8%	4.060	3.430	18%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	690	610	13%	634	9%	1.324	1.104	20%
Margem Bruta	32,7%	32,9%	-0,1 p.p.	32,5%	0,3 p.p.	32,6%	32,2%	0,4 p.p.
Margem Bruta Ajustada	34,9%	34,7%	0,2 p.p.	34,4%	0,5 p.p.	34,6%	34,0%	0,6 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ milhões)	226	148	53%	201	12%	426	302	41%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ milhões)	127	110	15%	127	0%	254	217	17%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	388	412	-6%	328	18%	715	679	5%
Margem Líquida	18,4%	22,2%	-3,8 p.p.	16,8%	1,6 p.p.	17,6%	19,8%	-2,2 p.p.
ROE LTM	19,5%	15,5%	4,0 p.p.	20,9%	-1,4 p.p.	19,5%	15,5%	4,0 p.p.
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾	12,7%	9,1%	3,6 p.p.	9,3%	3,4 p.p.	12,7%	9,1%	3,6 p.p.
Geração / Queima de Caixa (R\$ milhões)	(392)	(61)	539%	71	n.a.	(320)	69	n.a.
Backlog								
Receitas Líquida a Apropriar (R\$ milhões)	30/06/2025	30/06/2024	Var.	31/03/2025	Var.			
	9.849	7.266	36%	9.437	4%			
Margem a Apropriar	36,3%	36,3%	0,0 p.p.	36,3%	0,0 p.p.			

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de distratos e com permuta

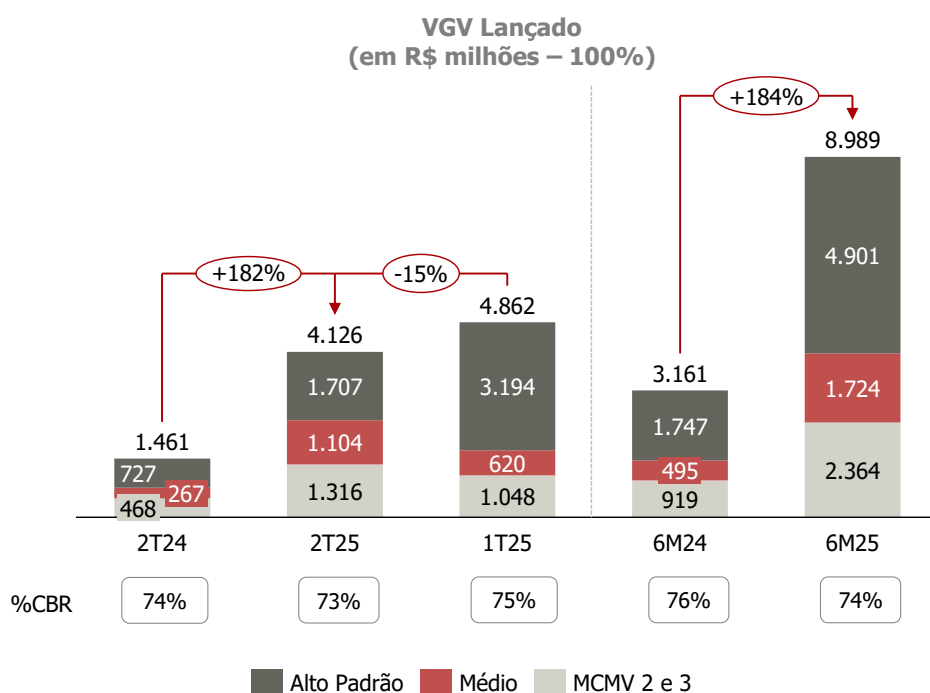
(3) o Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

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

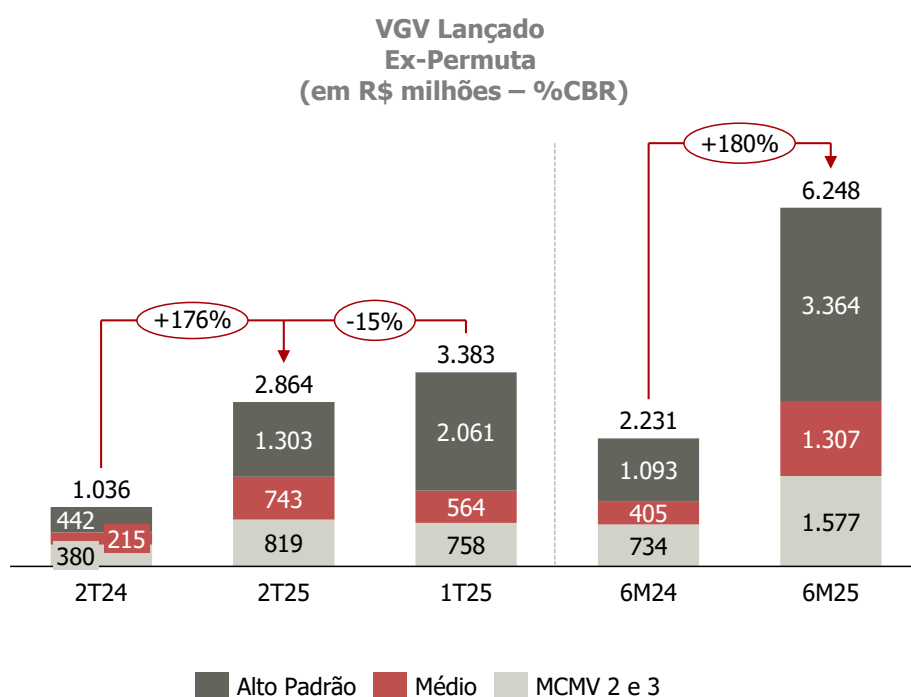
DESEMPENHO OPERACIONAL**LANÇAMENTOS**

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

A Companhia lançou 17 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 4.126 milhões, 182% superior ao realizado no 2T24 (R\$ 1.461 milhões) e 15% abaixo do 1T25 (R\$ 4.862 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 195 milhões no 2T25 vs. R\$ 68 milhões no 2T24 e R\$ 266 milhões no 1T25. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 73%, abaixo do 2T24 (74%) e inferior ao 1T25 (75%). Do VGV lançado no trimestre, 73% serão reconhecidos via consolidação e 27% via método de equivalência patrimonial. No semestre, o VGV de lançamentos atingiu R\$ 8.989 milhões, sendo 184% maior que 2024.

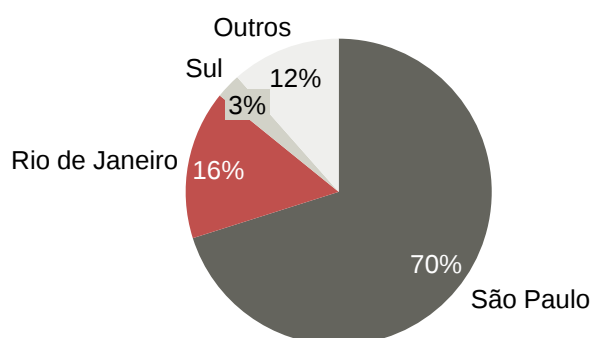


Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 2T25 foi de R\$ 2.864 milhões, 176% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.036 milhões no 2T24) e 15% abaixo do 1T25 (R\$ 3.383 milhões). No semestre, os lançamentos foram de R\$ 6.248 milhões comparados a R\$ 2.231 milhões em 2024.

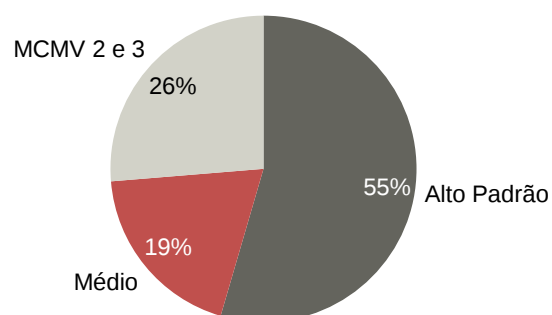


A distribuição dos lançamentos em 2025 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

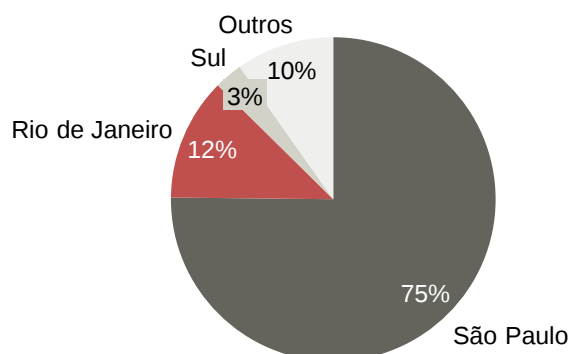
Lançamentos por região – 2025
100%



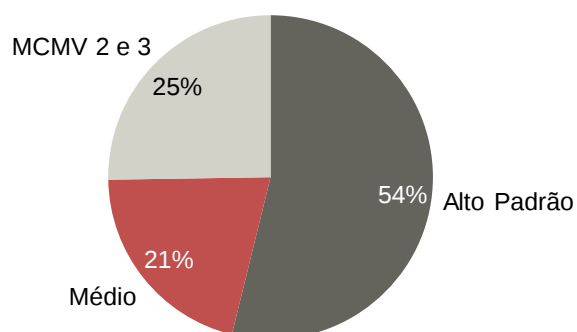
Lançamentos por produto – 2025
100%



Lançamentos por região – 2025
%CBR sem permuta



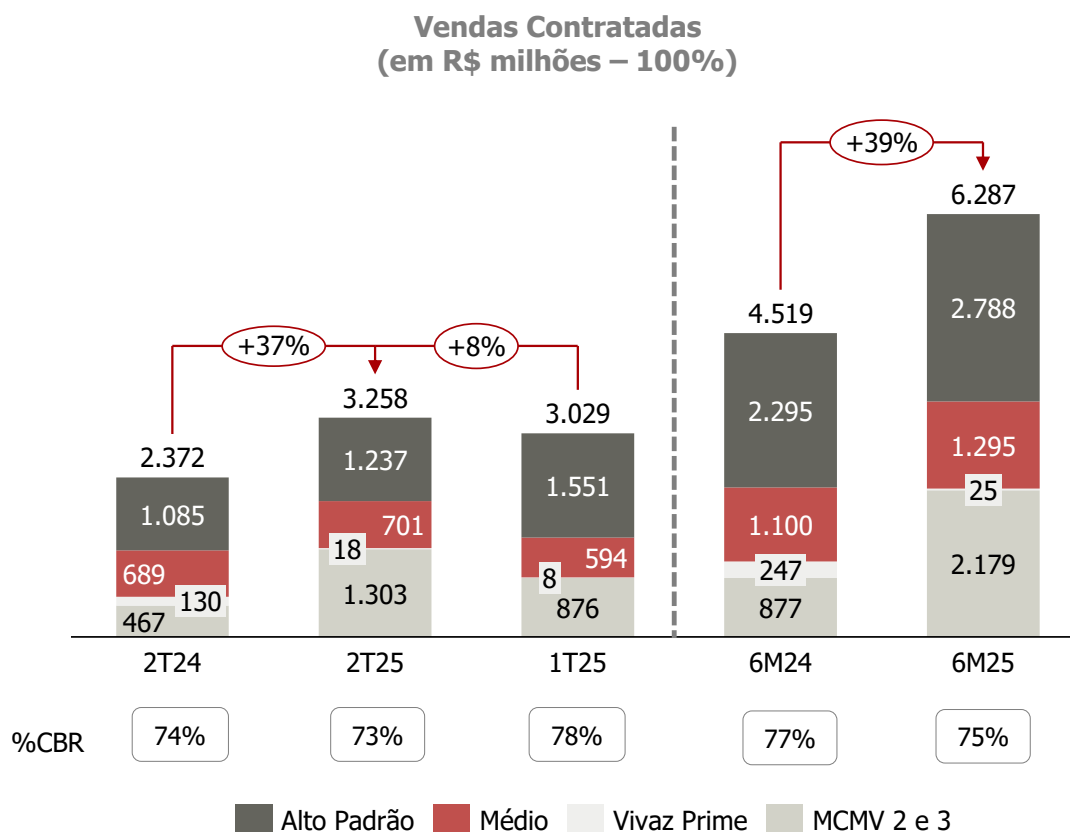
Lançamentos por produto – 2025
%CBR sem permuta



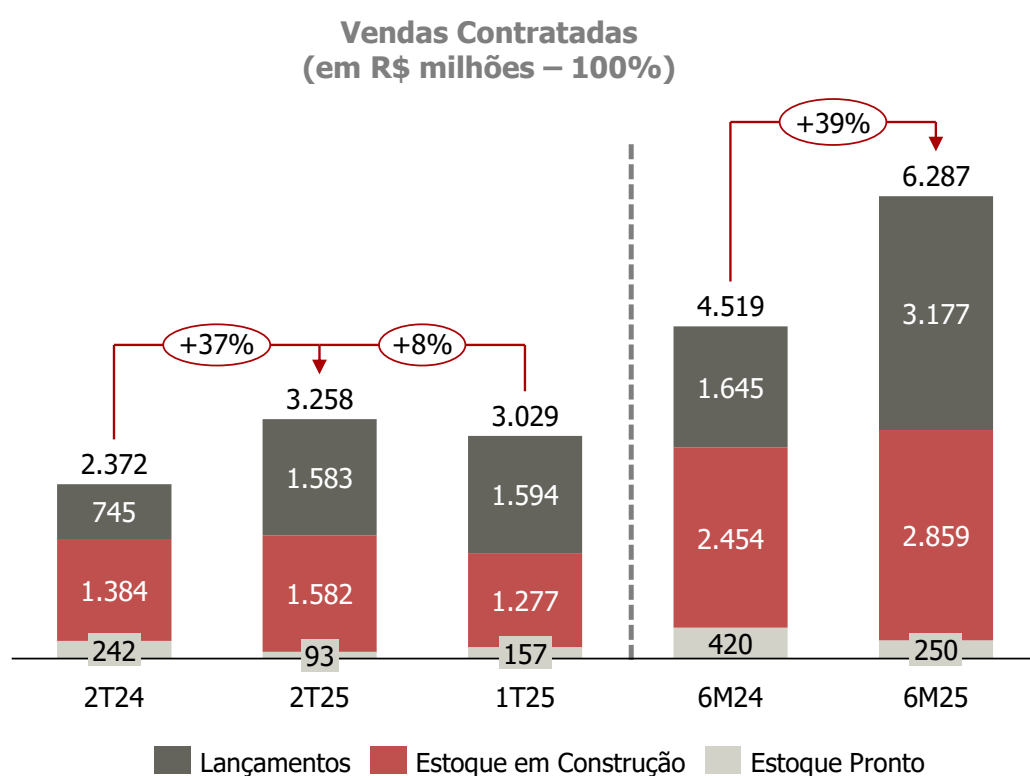
VENDAS

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

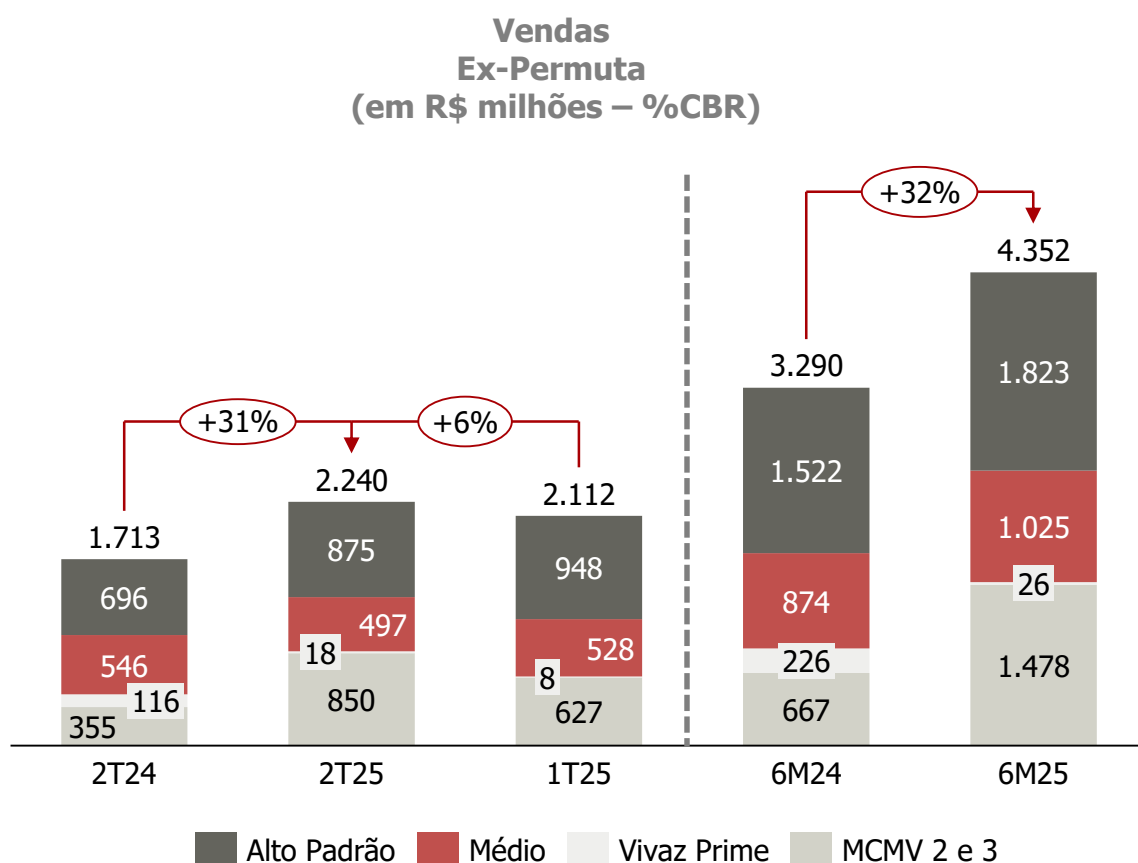
As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 3.258 milhões, 37% acima do valor registrado no 2T24 (R\$ 2.372 milhões) e 8% superiores ao 1T25 (R\$ 3.029 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 73% no 2T25, inferior aos 74% do mesmo trimestre do ano anterior e abaixo do 1T25 (78%). As vendas líquidas do trimestre serão 74% reconhecidas via consolidação e 26% via método de equivalência patrimonial. No semestre, as vendas contratadas atingiram R\$ 6.287 milhões, sendo 39% superiores ao mesmo período de 2024.



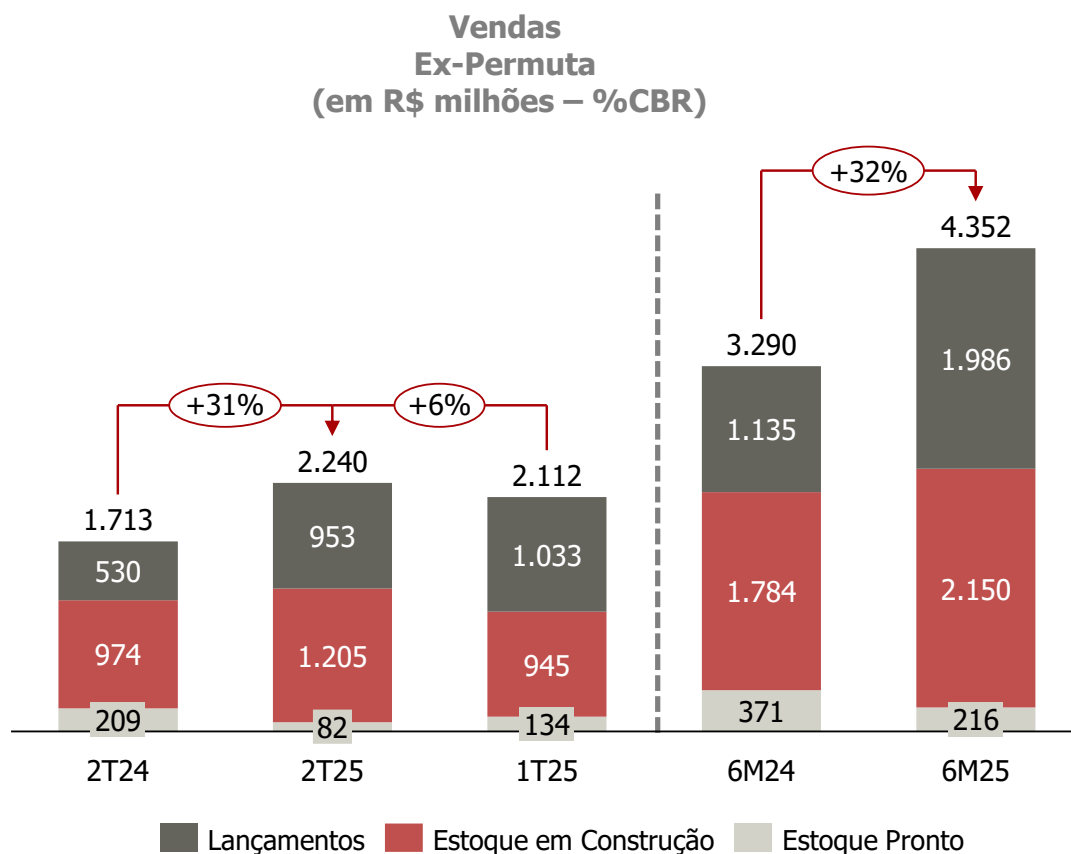
Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 93 milhões se referem à venda de estoque pronto (3%), R\$ 1.582 milhões à venda de estoque em construção (49%) e R\$ 1.583 milhões à venda de lançamentos (49%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 38% no trimestre.



Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 2.240 milhões no 2T25, 31% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.713 milhões no 2T24) e 6% acima do 1T25 (R\$ 2.112 milhões). No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 4.352 milhões comparados a R\$ 3.290 milhões em 2024.

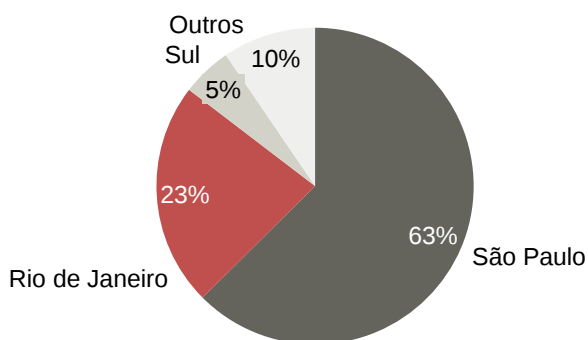


Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 82 milhões se referem à venda de estoque pronto (4%), R\$ 1.205 milhões à venda de estoque em construção (54%) e R\$ 953 milhões à venda de lançamentos (49%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 33% no trimestre.

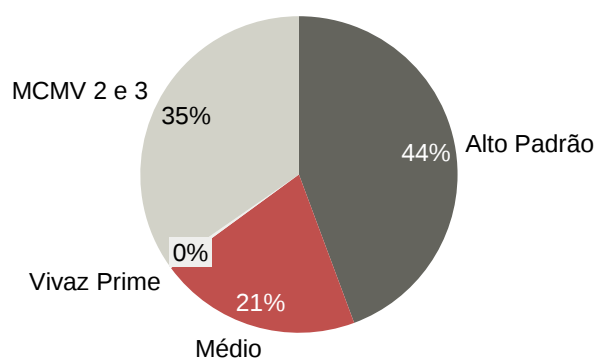


A distribuição das vendas em 2025 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

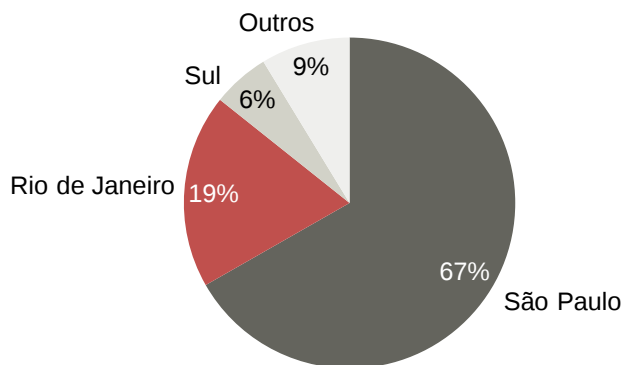
Vendas por região – 2025
100%



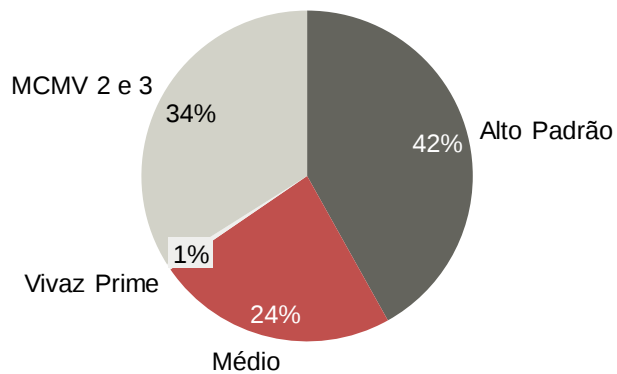
Vendas por produto – 2025
100%



Vendas por região – 2025
%CBR sem permuta

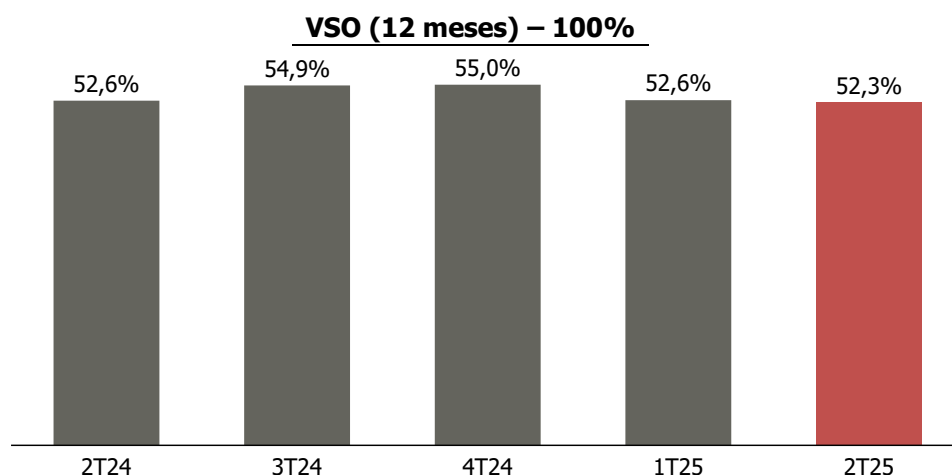


Vendas por produto – 2025
%CBR sem permuta

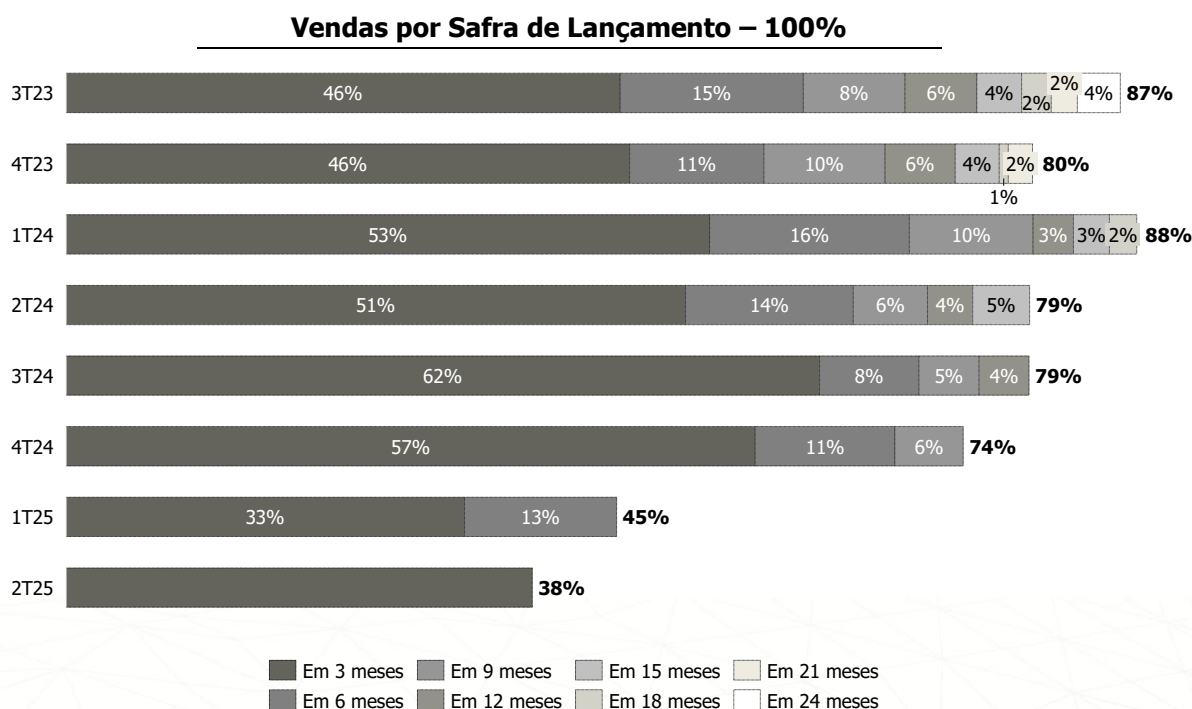


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 52,3%, ficando abaixo do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (52,6%) e sendo inferior ao VSO apresentado no 1T25 (52,6%).



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 2T25 foi 38% vendida.

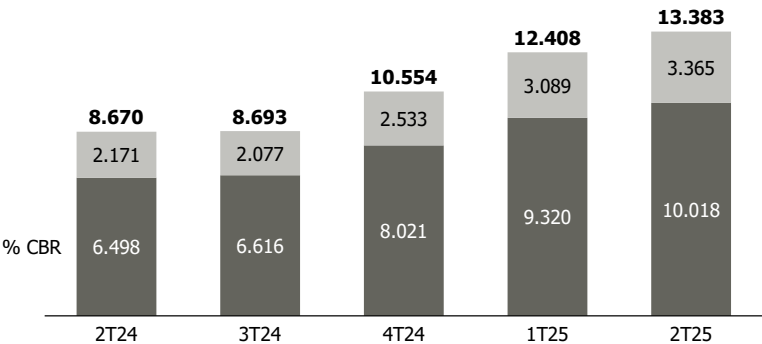


ESTOQUES

Ao final do 2T25, o estoque a valor de mercado somava R\$ 13.383 milhões (100%) e R\$ 10.018 milhões (%CBR), e apresentou aumento de 8% quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 13.383 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 10.341 milhões (%CBR R\$ 8.979 milhões), enquanto R\$ 3.042 milhões (%CBR R\$ 1.039 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

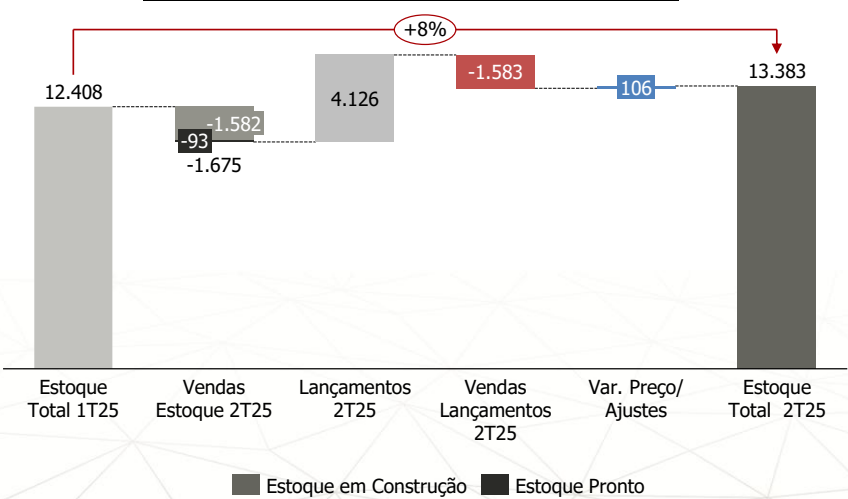
VGv Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



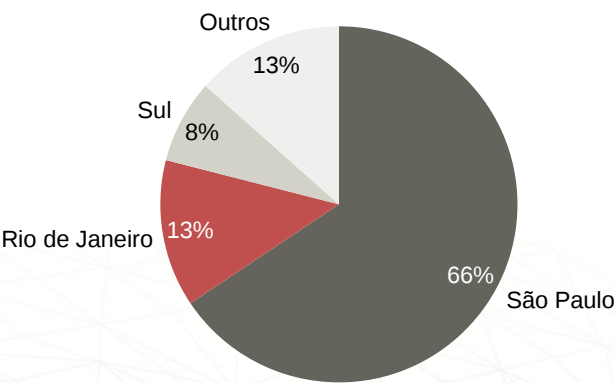
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.967	1.701	266
12 Meses	1.952	1.353	599
24 Meses	1.958	1.423	535
36 Meses	2.485	1.641	844
+36 meses	5.021	4.222	799
Total	13.383	10.341	3.042

Variação do Estoque (R\$ milhões)



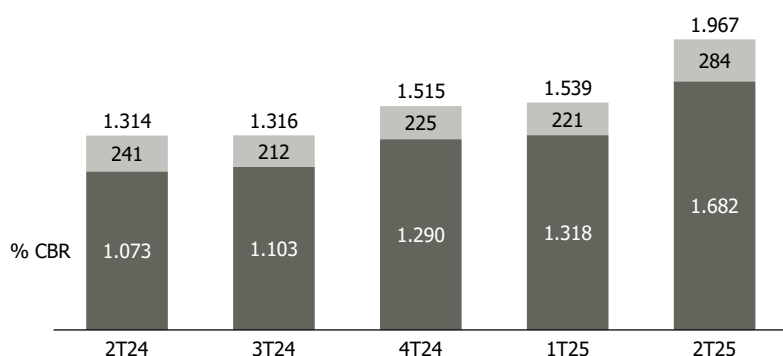
Breakdown Estoque Total



No 2T25, a Companhia vendeu 6% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia aumentou de R\$ 1.539 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.318 milhões) no 1T25 para R\$ 1.967 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.682 milhões) no 2T25.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 1.701 milhões (%CBR R\$ 1.558 milhões), enquanto R\$ 266 milhões (%CBR R\$ 125 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

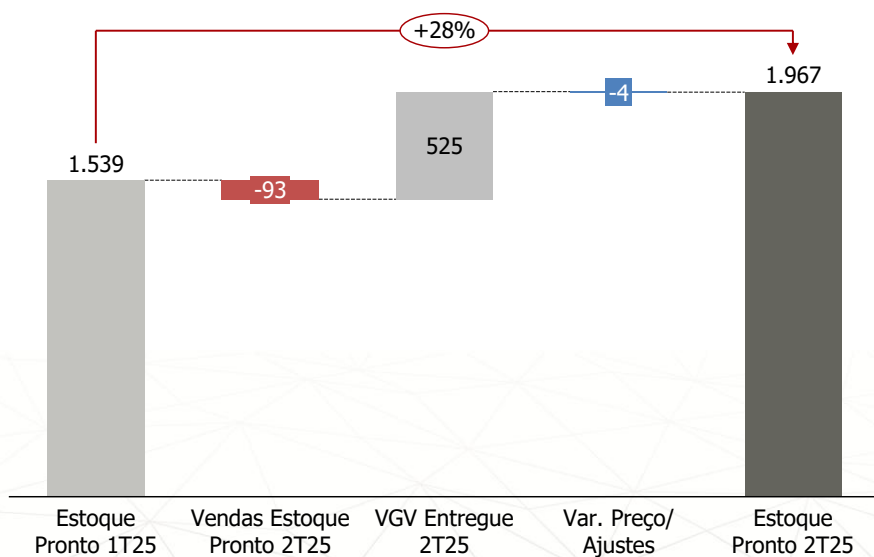
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



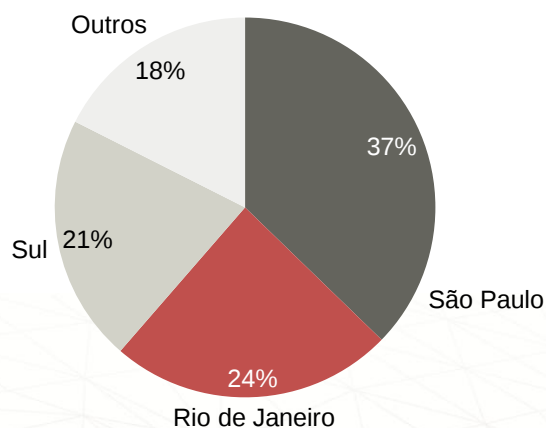
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
2021 e anterior	330	255	75
2022	93	46	47
2023	241	193	48
2024	607	596	11
2025	697	612	85
Total	1.967	1.701	266

Variação do Estoque Pronto (R\$ milhões)



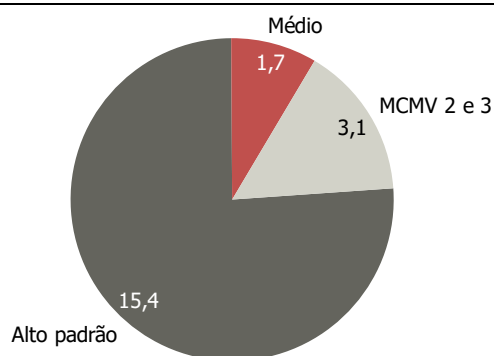
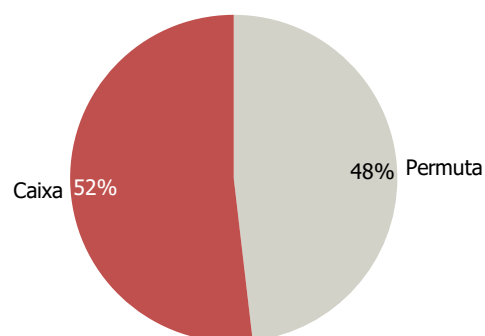
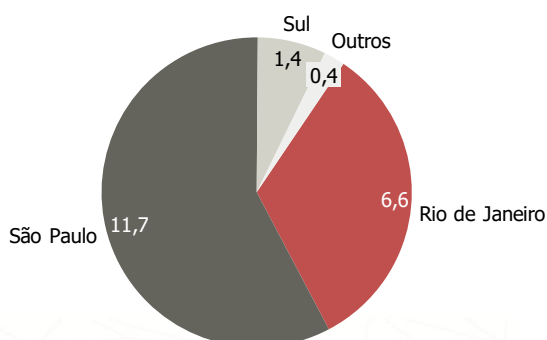
Breakdown Estoque Pronto



TERRENOS

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

Ao final do 2T25 o estoque de terrenos escriturados da Cyrela somava potencial de vendas total de R\$ 20,2 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 92%, ou o equivalente a R\$ 18,5 bilhões. Durante o trimestre, a Cyrela escriturou 9 novos terrenos, sendo todos na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 4,0 bilhões (97% participação Companhia). Além disso, a Cyrela vendeu 1 terreno no trimestre, localizado no Rio de Janeiro.

Banco de Terrenos em 30/06/2025***Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)****Forma de Aquisição (em %)****Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)**

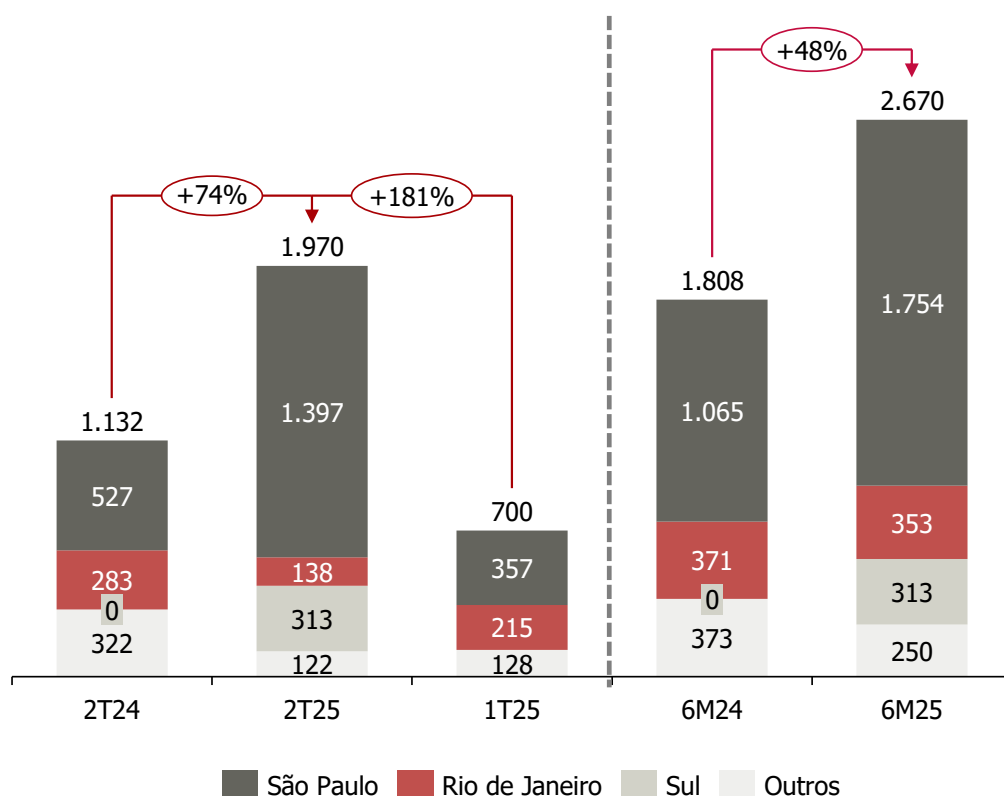
*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

ENTREGAS

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

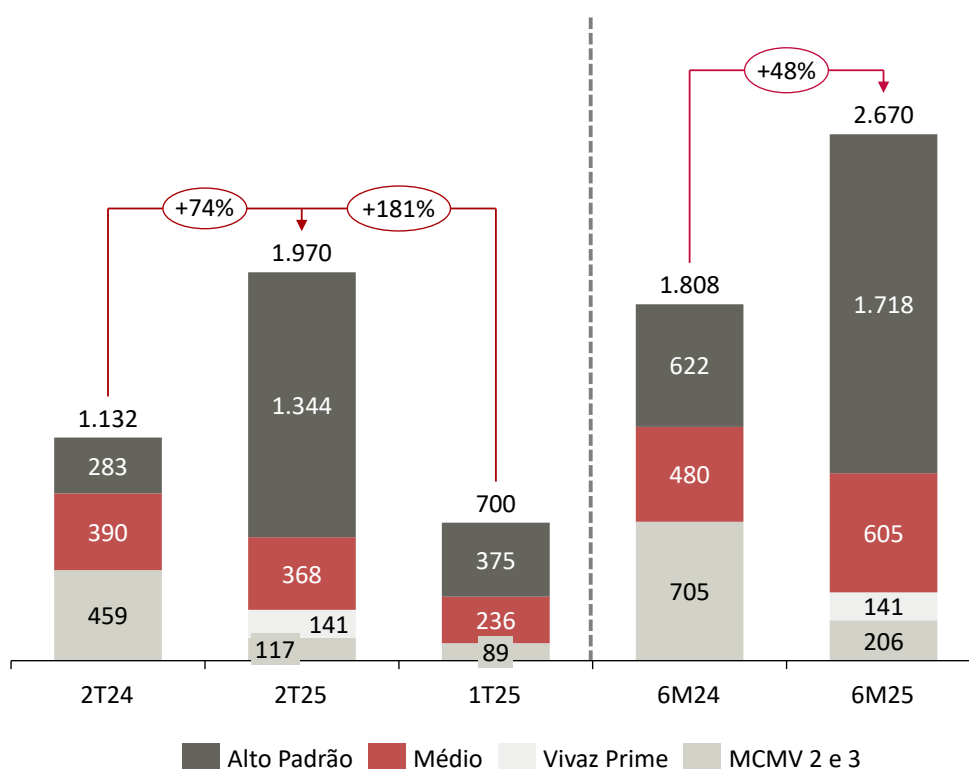
A Cyrela entregou 11 projetos no trimestre, com 2.793 unidades que representavam R\$ 1.970 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. No acumulado do ano, foram entregues 3.614 unidades com VGV (100%) de R\$ 2.670 milhões, em um total de 17 empreendimentos.

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



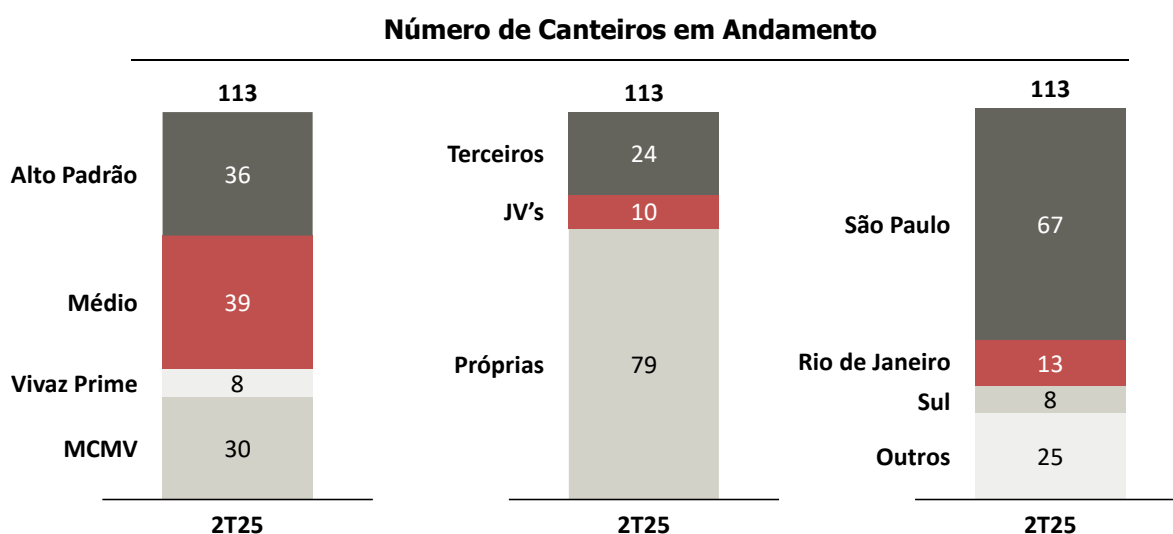
O segmento Alto Padrão representou 68% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento Médio com 19%.

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

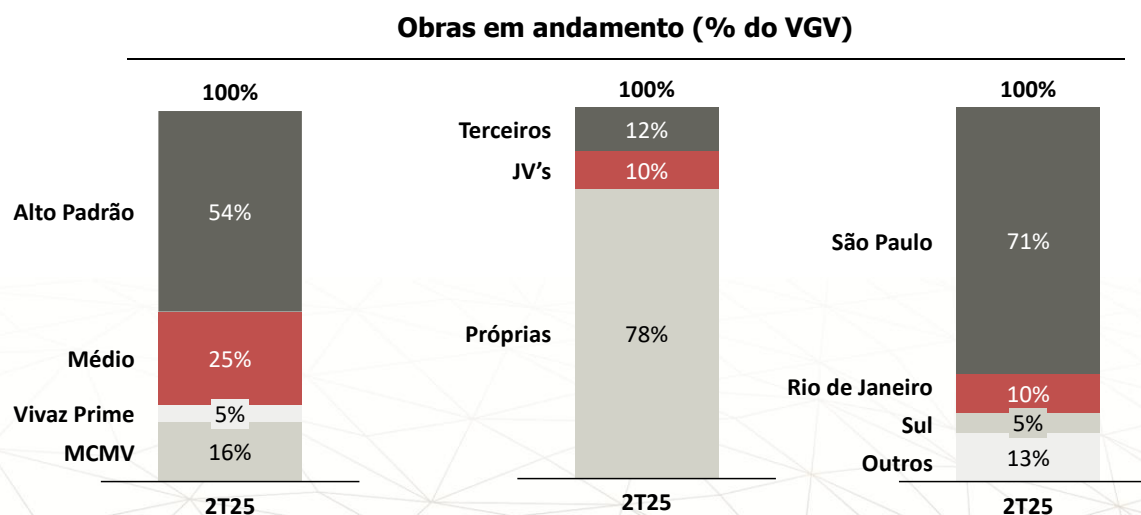


OBRAS

Ao final do 2T25, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 113 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

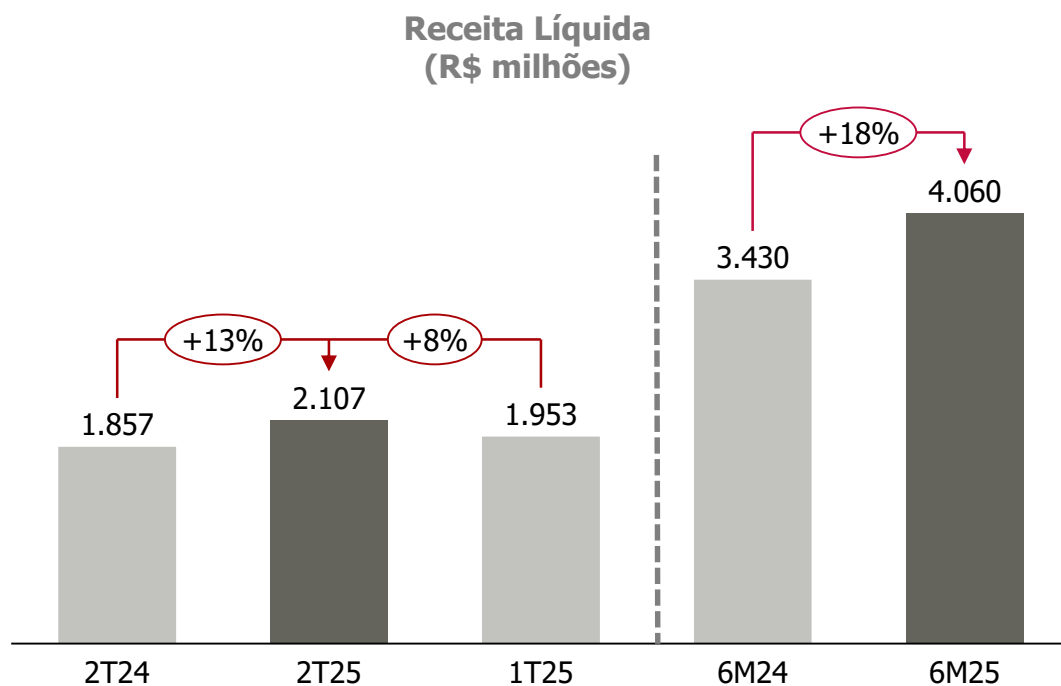


Em linha com o seu direcionamento estratégico, a Cyrela mantém alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento do trimestre, 88% do VGV em construção (R\$ 28,5 bilhões na data dos respectivos lançamentos) estavam sendo geridos por equipes próprias ou de JVs. Isso reforça o seu compromisso com a gestão de custos e a qualidade dos produtos ofertados.



DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO**RECEITA**

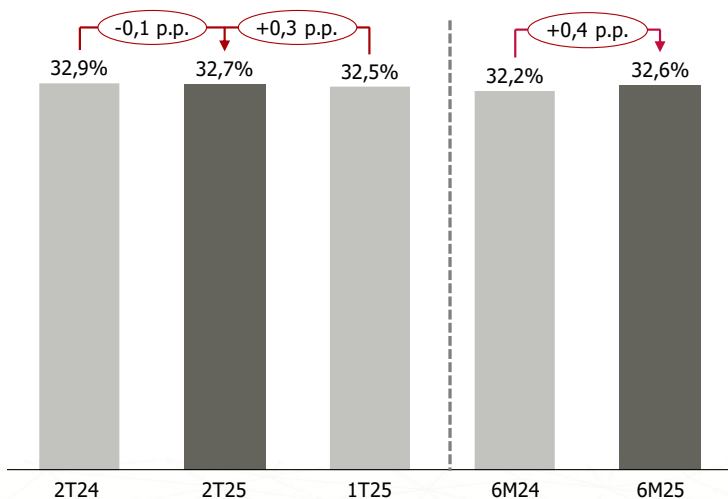
A receita líquida total da Companhia somou R\$ 2.107 milhões no 2T25, montante 13% superior aos R\$ 1.857 milhões no 2T24 e 8% acima dos R\$ 1.953 milhões registrados no 1T25. No semestre, a receita líquida somou R\$ 4.060 milhões vs. R\$ 3.430 milhões no 6M24.



MARGEM BRUTA

A margem bruta total reportada pela Companhia no 2T25 foi de 32,7%, 0,1 p.p. abaixo da margem bruta reportada no 2T24 (32,9%) e 0,3 p.p. superior à margem de 32,5% do 1T25. No semestre, a margem bruta atingiu 32,6%, sendo 0,4 p.p. maior que o 6M24 (32,2%). A margem bruta ajustada do 2T25 foi de 34,9%, 0,2 p.p. acima da margem de 34,7% do 2T24 e 0,5 p.p. superior à margem de 34,4% do 1T25. No acumulado do período, a margem bruta ajustada atingiu 34,6%, sendo 0,6 p.p. maior que o 6M24 (34,0%).

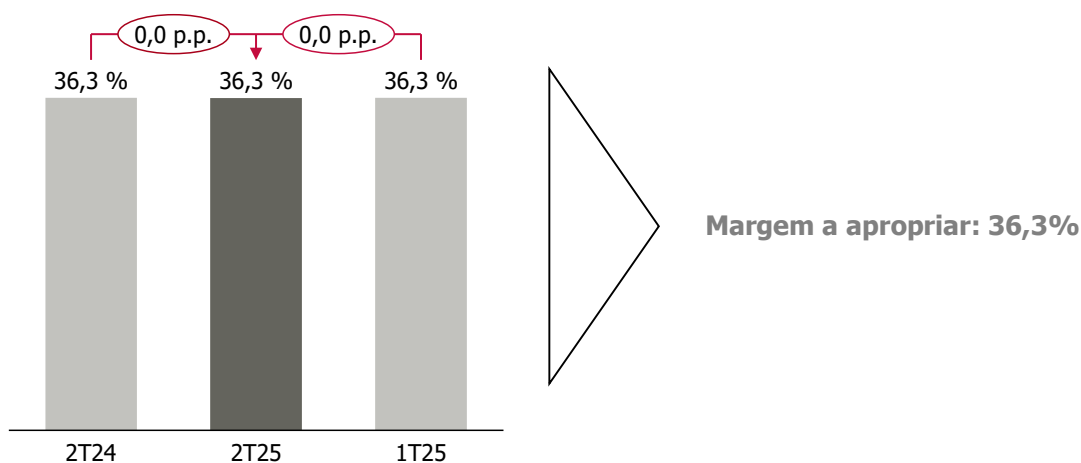
Margem Bruta	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25	2T24 R\$ MM	2T25 x 2T24	6M25 R\$ MM	6M24 R\$ MM	6M25 x 6M24
Receita Líquida	2.107	1.953	8%	1.857	13%	4.060	3.430	18%
Lucro Bruto	690	634	9%	610	13%	1.324	1.104	20%
Margem Bruta	32,7%	32,5%	0,3 p.p.	32,9%	-0,1 p.p.	32,6%	32,2%	0,4 p.p.
Juros Apropriados no Custo	46	36	25%	35	29%	82	62	32%
Margem Bruta Ajustada	34,9%	34,4%	0,5 p.p.	34,7%	0,2 p.p.	34,6%	34,0%	0,6 p.p.

Evolução da Margem Bruta**Lucro Bruto 2T25: R\$ 690 milhões****Margem Bruta 2T25: 32,7%****Lucro Bruto 6M25: R\$ 1.324 milhões****Margem Bruta 6M25: 32,6%**

VENDAS A RECONHECER

Ao final do 2T25, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 9.849 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,3%, em linha com o 2T24 (36,3%) e com o 1T25 (36,3%).

Evolução da Margem Bruta a Apropriar



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	2T25	1T25	2T25 x 1T25	2T24	2T25 x 2T24
Receitas de Vendas a Apropriar	10.050	9.629	4%	7.410	36%
Impostos a apropriar	(201)	(192)	5%	(144)	39%
Receita Líquida a Apropriar	9.849	9.437	4%	7.266	36%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(6.276)	(6.011)	4%	(4.628)	36%
Lucro Bruto a Apropriar	3.573	3.426	4%	2.638	35%
Margem Bruta a Apropriar	36,3%	36,3%	0,0 p.p.	36,3%	0,0 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 226 milhões, acima dos valores apresentados no 2T24 (R\$ 148 milhões) e no 1T25 (R\$ 201 milhões). No semestre, as despesas comerciais somaram R\$ 426 milhões, sendo R\$ 125 milhões superiores ao 6M24.

Despesas Comerciais	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25	2T24 R\$ MM	2T25 x 2T24	6M25 R\$ MM	6M24 R\$ MM	6M25 x 6M24
Estande de Vendas	57	46	24%	39	44%	103	75	37%
Mídia	37	34	7%	27	34%	71	48	47%
Serviços de Terceiros	52	56	-6%	30	75%	108	75	45%
Manutenção Estoque Pronto	15	14	9%	11	44%	29	22	33%
Outros	35	23	55%	23	55%	58	44	31%
CashMe	29	28	5%	17	68%	57	37	53%
Total	226	201	12%	148	53%	426	302	41%

As Despesas Comerciais aumentaram na comparação anual, impulsionadas pelo maior volume de lançamentos e pelo desempenho de vendas da Companhia no período.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 127 milhões, R\$ 17 milhões acima dos R\$ 110 milhões apresentados no 2T24 e em linha com o 1T25 (R\$ 127 milhões). No semestre, as despesas somaram R\$ 254 milhões, valor R\$ 37 milhões maior que o mesmo período do ano anterior (R\$ 217 milhões).

Despesas Gerais e Administrativas	2T25	1T25	2T25 x 1T25	2T24	2T25 x 2T24	6M25	6M24	6M25 x 6M24
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	56	56	1%	45	24%	112	89	26%
Honorários da Administração	2	2	1%	2	40%	4	3	27%
Participação dos Empregados	20	21	-2%	18	15%	41	35	16%
Serviços de Terceiros	37	35	5%	35	5%	72	68	6%
Aluguel, viagens e representações	4	5	-18%	4	8%	10	9	5%
Outros	7	8	-9%	6	12%	15	12	25%
Total	127	127	0%	110	15%	254	217	17%

Na comparação entre os períodos acumulados, o aumento das despesas gerais e administrativas pode ser explicado principalmente pelo crescimento das operações da Companhia.

O G&A da CashMe totalizou R\$ 16 milhões no trimestre, comparado a R\$ 13 milhões no 2T24 e R\$ 15 milhões no 1T25. No ano, as despesas gerais e administrativas da CashMe somaram R\$ 31 milhões, acima do mesmo período do ano anterior (R\$ 25 milhões).

INDENIZAÇÕES

Detalhamos abaixo a composição das indenizações reconhecidas na Demonstração de Resultados do trimestre, na rubrica de Outras Despesas/Receitas operacionais.

Indenizações	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25	2T24 R\$ MM	2T25 x 2T24	6M25 R\$ MM	6M24 R\$ MM	6M25 x 6M24
Delta Provisão	19	(1)	n.a	(3)	n.a	18	(16)	n.a
Gastos com Indenizações (Caixa)	(34)	(26)	33%	(29)	16%	(60)	(49)	21%
Comprometimento com Indenizações	1	4	-74%	(11)	n.a	5	(8)	n.a
Total Impacto DRE (Outras Despesas/Receitas Operacionais)	(14)	(23)	-38%	(44)	-68%	(37)	(73)	-50%

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

Na seção abaixo, detalhamos a composição da rubrica de Equivalência Patrimonial.

Equivalência Patrimonial	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25	2T24 R\$ MM	2T25 x 2T24	6M25 R\$ MM	6M24 R\$ MM	6M25 x 6M24
Cury Construtora E Incorporadora S.A.	44	40	11%	35	26%	84	65	29%
Outras SPEs com a Cury	18	10	83%	2	900%	27	5	504%
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	34	25	36%	19	80%	58	39	51%
Outras SPEs com a Lavvi	8	9	-5%	4	111%	17	5	231%
Plano & Plano Desenv. Imob. S.A.	29	23	25%	33	-12%	52	47	10%
Outros Projetos e Sociedades	7	7	6%	24	-71%	14	57	-76%
Total	140	113	24%	116	20%	252	217	16%

RESULTADO FINANCEIRO

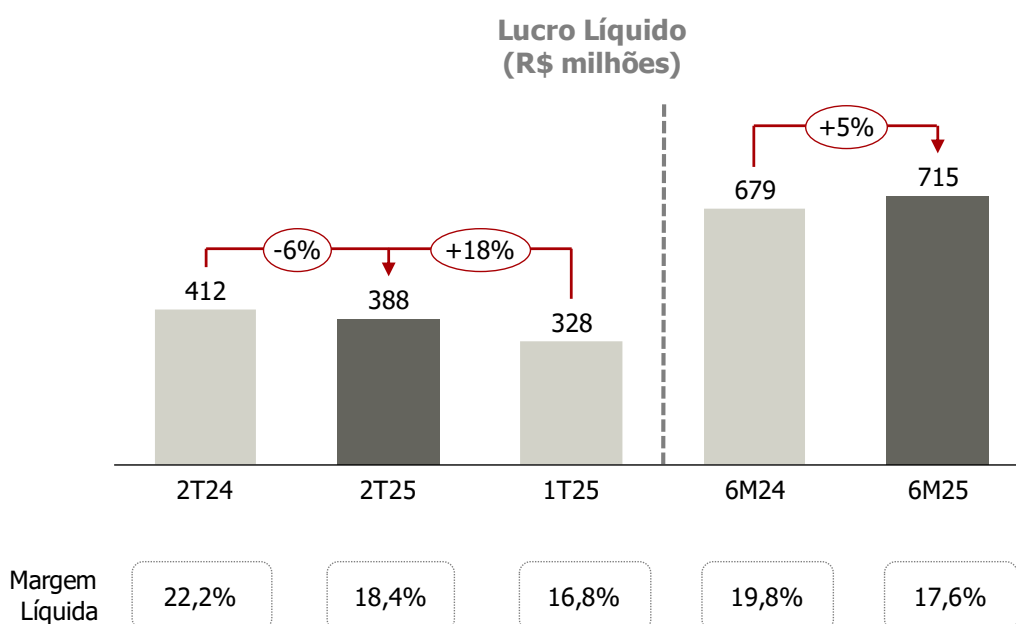
O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 66 milhões, acima dos R\$ 45 milhões positivos registrados no 2T24 e superior aos R\$ 59 milhões registrado no 1T25. No semestre, o resultado foi positivo em R\$ 125 milhões, sendo maior que os R\$ 58 milhões do mesmo período de 2024.

Resultado Financeiro	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25	2T24 R\$ MM	2T25 x 2T24	6M25 R\$ MM	6M24 R\$ MM	6M25 x 6M24
Despesas Financeiras								
Juros SFH	(65)	(59)	10%	(41)	59%	(125)	(81)	53%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(141)	(122)	16%	(91)	55%	(263)	(192)	37%
Juros Capitalizados	49	42	18%	35	40%	91	49	85%
Sub Total	(157)	(140)	12%	(97)	62%	(297)	(224)	32%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(1)	(1)	4%	(0)	401%	(1)	(0)	189%
Despesas bancárias	(3)	(2)	13%	(2)	6%	(5)	(5)	3%
Outras Despesas Financeiras	(26)	(10)	159%	(38)	-32%	(36)	(53)	-31%
Total de Despesas Financeiras	(186)	(153)	22%	(138)	35%	(339)	(282)	20%
Receitas Financeiras								
Rendimento de Aplicações	236	193	22%	168	40%	428	312	37%
Variações monetárias	4	4	-4%	4	-12%	7	8	-6%
Outras Receitas Financeiras	13	15	-12%	10	29%	29	20	46%
Total de Receitas Financeiras	253	212	19%	182	39%	464	340	37%
Resultado Financeiro	66	59	13%	45	49%	125	58	117%

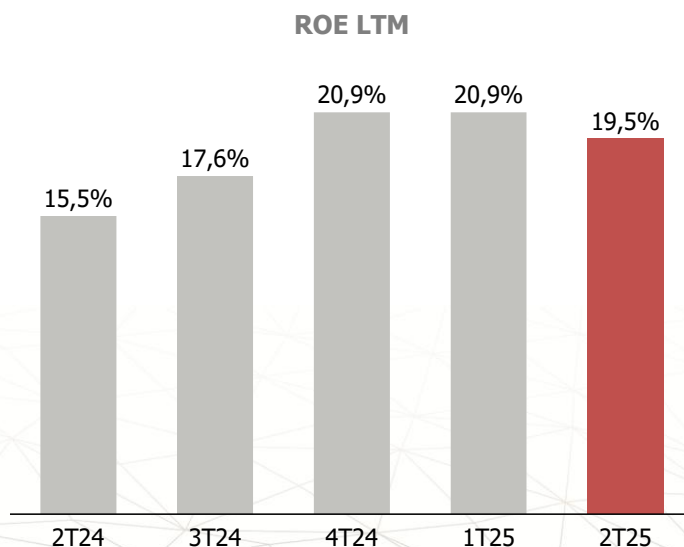
Na comparação entre os períodos acumulados, o resultado financeiro superior foi reflexo de uma maior receita financeira, decorrente principalmente das operações na CashMe. A contribuição da CashMe no resultado financeiro líquido totalizou R\$ 72 milhões no trimestre, comparado a R\$ 55 milhões no 2T24 e R\$ 58 milhões no 1T25. O resultado financeiro acumulado da CashMe no semestre foi de R\$ 130 milhões, comparado a R\$ 105 milhões no mesmo período de 2024.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 388 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 412 milhões no 2T24 e ao lucro líquido de R\$ 328 milhões no 1T25. O lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 1,06. Esse valor se compara a R\$ 1,10 no mesmo período de 2024 e a R\$ 0,89 no trimestre anterior. No acumulado de 2025, o lucro líquido totalizou R\$ 715 milhões, 5% acima do mesmo período de 2024.



Esse resultado gerou um ROE ajustado (últimos doze meses) de 19,5%.



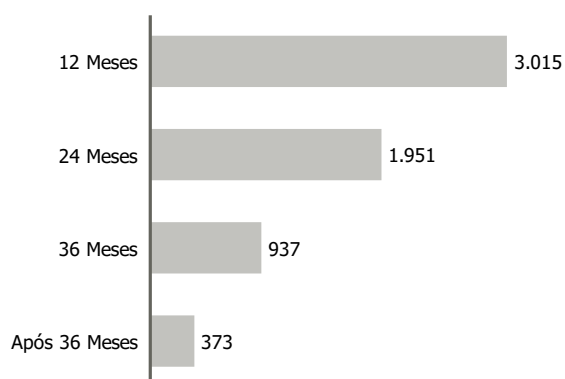
Destaques das Demonstrações Financeiras

CONTAS A RECEBER

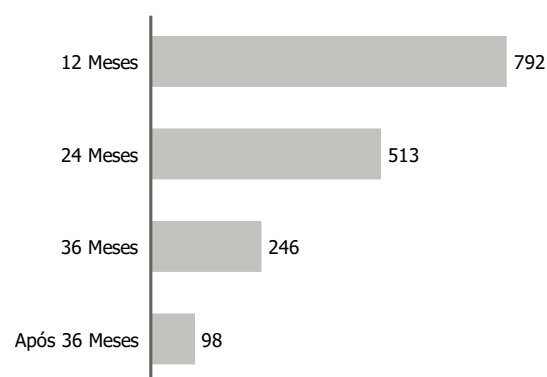
Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 15,1 bilhões em 30 de junho de 2025, sendo 6% maior que o montante registrado em 31 de março de 2025. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 5,3 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

Desse total, 7% refere-se a unidades entregues, e 93% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio ponderado de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,2 anos (26,0 meses).

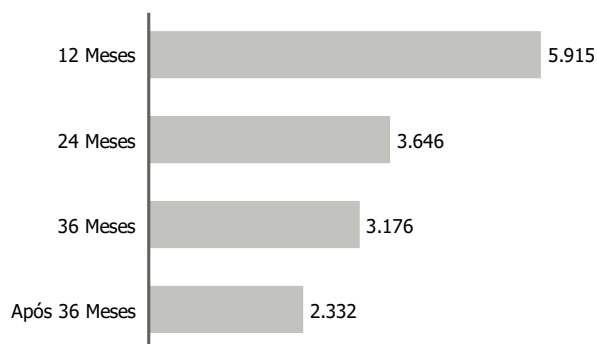
Cronograma do Custo a Incorrer
(ref, unidades vendidas– R\$ milhões)



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



Cronograma de Recebíveis
(em R\$ milhões)



Contas a receber	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25
Unidades em construção	14.051	13.285	6%
Unidades construídas	1.018	978	4%
Total dos Recebíveis	15.069	14.263	6%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(6.276)	(6.011)	4%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.649)	(1.581)	4%
Contas a Receber Líquido	7.144	6.671	7%

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 2025, totalizava R\$ 3.896 milhões e representava 53% do total.

Imóveis a Comercializar	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25
Imóveis em Construção	1.758	1.931	-9%
Imóveis Concluídos	952	767	24%
Terrenos	3.896	3.441	13%
Adiantamento a Fornecedores	257	178	45%
Encargos Capitalizados ao Estoque	157	135	16%
Provisão para Distratos	336	380	-12%
Total	7.356	6.832	8%

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\$ 462 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 579 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 1.041 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	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25
Por recebimento de venda de imóveis	115	79	46%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	462	281	64%
Permuta física - Imóveis incorporados	579	574	1%
Total	1.156	934	24%

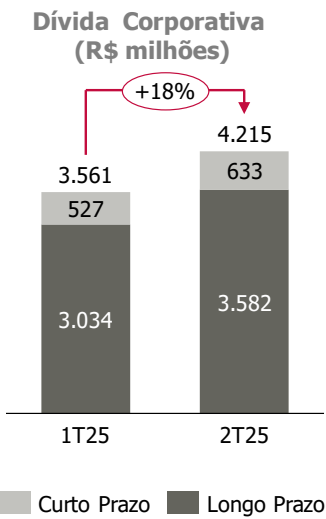
A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 2.044 milhões, sendo R\$ 1.539 milhões relativos a imóveis já incorporados.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	2T25 x 1T25
Já incorporado	1.539	1.476	4%
Outros	505	599	-16%
Total	2.044	2.075	-1%

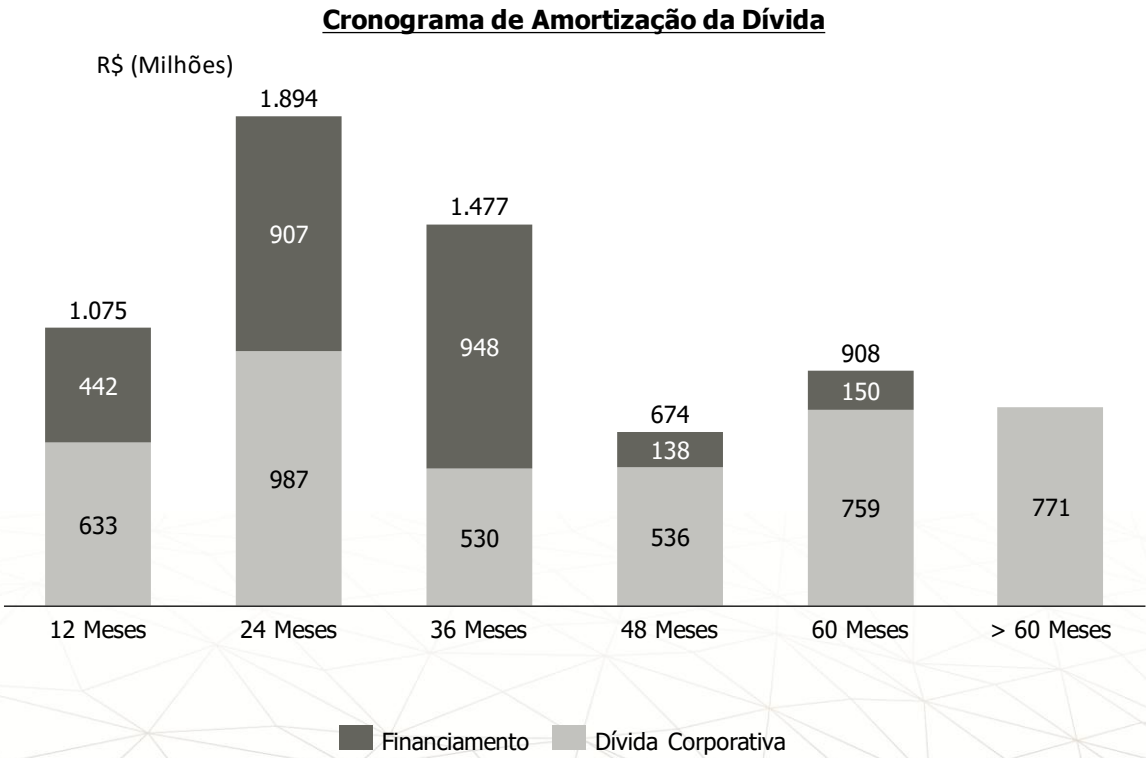
ENDIVIDAMENTO

Em 30 de junho de 2025, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 6.890 milhões, 14% maior do que os R\$ 6.017 milhões registrados em 31 de março de 2025.

O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 38% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou aumento de 12% no trimestre.



Modalidade (em R\$ milhões)	2T25	1T25	2T25 x 1T25	2T24	2T25 x 2T24
Financiamentos	2.583	2.314	12%	1.787	45%
Dívida Corporativa - Cyrela	1.980	1.568	26%	1.721	15%
Dívida Corporativa - CashMe	2.235	1.993	12%	1.685	33%
Subtotal	6.798	5.876	16%	5.193	31%
Juros e Custos	91	142	-36%	58	57%
Total	6.890	6.017	14%	5.251	31%



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 62% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
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
1ª Série da 102ª emissão de CRI - Província Sec	2025	abr-29	96% CDI	152
2ª Série da 102ª emissão de CRI - Província Sec	2025	abr-30	97% CDI	348
Subtotal				1.980
Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívidas CashMe				
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	159
1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 8,0%	104
1ª e 2ª Séries da 155ª emissão de CRI - True Sec	2023	2028	CDI + 1,95% / IPCA + 7,8529%	77
1ª, 2ª e 3ª Séries da 113ª emissão de CRI - Vert Sec	2023	2027	CDI + 3,0% / CDI + 4,0%	42
1ª e 2ª Séries da 31ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0%	79
1ª, 2ª e 3ª Séries da 39ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	206
1ª e 2ª Séries da 40ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2032	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0%	80
1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2031	CDI + 1,4% / IPCA + 7,4%	222
1ª e 2ª Séries da 139ª emissão de CRI - Vert Sec	2024	2032	IPCA + 7,4632% / IPCA + 9,75%	342
1ª, 2ª e 3ª Séries da 1ª emissão de CR - Província Sec	2024	2032	CDI + 1,15% / IPCA + 9,1146% / IPCA + 9,1146%	297
3ª Série da 102ª emissão de CRI - Província Sec	2025	2032	IPCA + 7,6693%	200
1ª e 2ª Séries da 101ª emissão de CRI - Província Sec	2025	2032	IPCA + 8,2347% / IPCA + 10,0%	317
CashMe I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	2024	n.a.	CDI + 3,5%	110
Subtotal				2.235
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA				4.215

A Dívida Líquida Ajustada da Cyrela totalizou R\$ 1.309 milhões, valor superior ao registrado no 1T25 (R\$ 917 milhões).

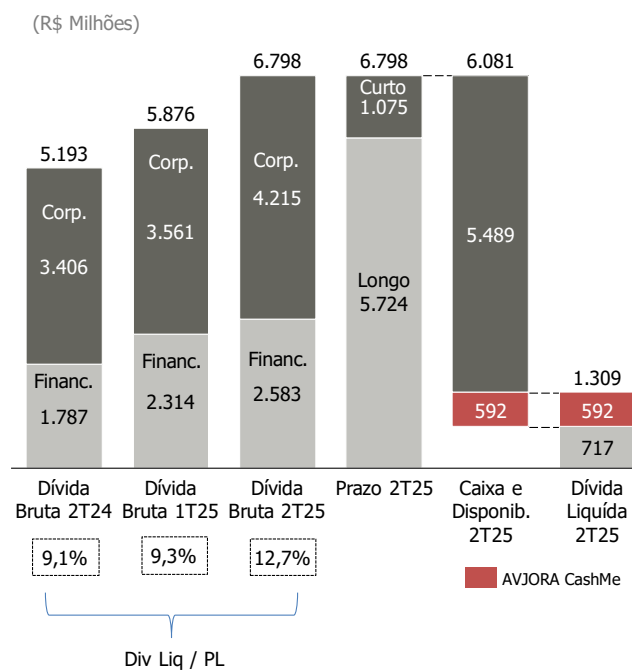
Em R\$ milhões	2T25	1T25	2T25 x 1T25	2T24	2T25 x 2T24
Dívida LP	5.724	5.032	14%	4.380	31%
Dívida CP	1.075	843	27%	814	32%
Total da Dívida	6.798	5.876	16%	5.193	31%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	3.267	3.012	8%	2.799	17%
Títulos e Valores Mobiliários LP	2.814	2.490	13%	2.036	38%
Total de Disponibilidades	6.081	5.503	11%	4.835	26%
Dívida Líquida Contábil	717	373	92%	358	100%
AVJORA CashMe	592	544	9%	441	34%
Dívida Líquida Ajustada	1.309	917	43%	799	64%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida Ajustada/ Patrimônio Líquido Ajustado, atingiu 12,7% no trimestre, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 2.235 milhões de dívida bruta e R\$ 2.941 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe. Excluindo-se os ativos e passivos da CashMe, a Dívida Líquida seria de R\$ 2.015 milhões.

Em R\$ milhões	2T25	1T25	2T25 x 1T25	2T24	2T25 x 2T24
Dívida Líquida Ajustada	1.309	917	43%	799	64%
Patrimônio Líquido Ajustado	10.283	9.873	4%	8.793	17%
Financiamento à Construção	2.583	2.314	12%	1.787	45%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado	12,7%	9,3%	3,4 p.p.	9,1%	3,6 p.p.
Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust.	-12,4%	-14,1%	1,8 p.p.	-11,2%	-1,2 p.p.

* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento

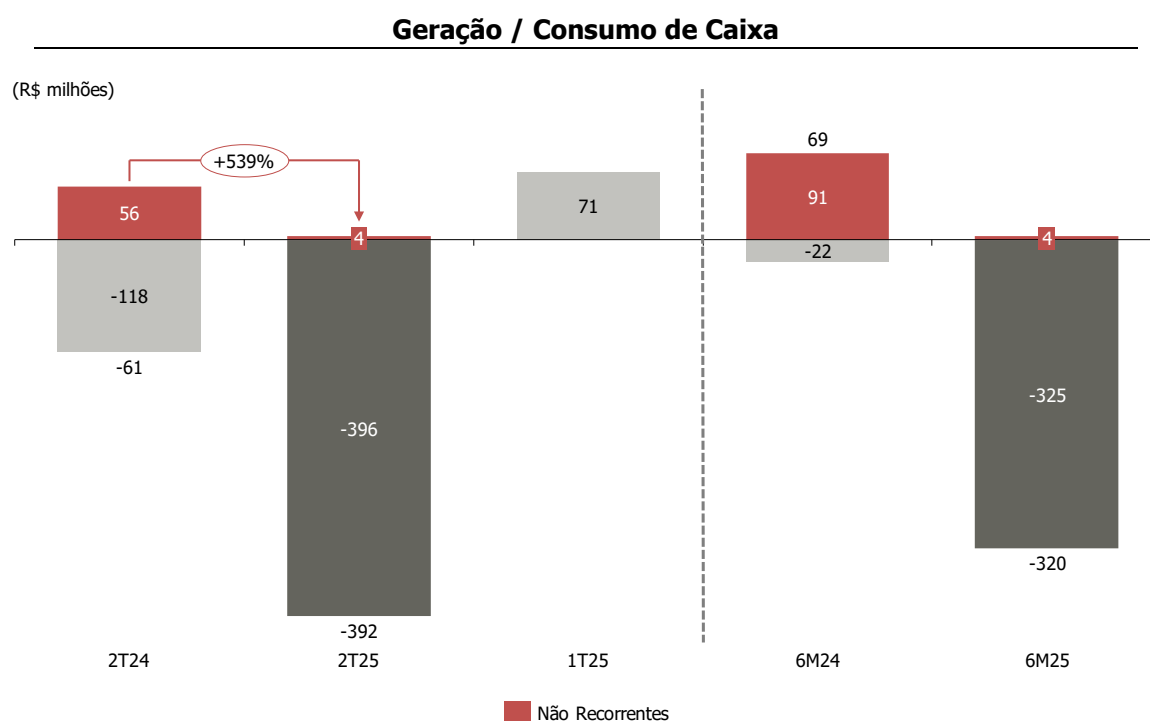


Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.	12,7%	
Prazo Médio	3,1 anos	3,5 anos
Curto Prazo	16%	15%
Longo Prazo	84%	85%

Custo Médio de Financiamentos		Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,74%	73,5%	98,2% do CDI	75,8%
TR + 8,97%	26,5%	CDI + 0,52%	24,2%
TOTAL	100,0%	TOTAL	100,0%
Taxa Mínima	TR + 8,30%	* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 2.235 MM)	
Taxa Máxima	TR + 10,10%		

GERAÇÃO DE CAIXA

No 2T25, a Companhia apresentou consumo de caixa de R\$ 392 milhões, comparável ao consumo de caixa de R\$ 61 milhões no 2T24 e geração de caixa de R\$ 71 milhões no 1T25. Destaca-se que no período tivemos R\$ 4 milhões de efeitos não recorrentes referentes às alienações das ações da Plano & Plano. No acumulado do ano, a Cyrela apresentou consumo de caixa de R\$ 320 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 69 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\$ 592 milhões.



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	2T25 R\$ MM	1T25 R\$ MM	Var %	2T24 R\$ MM	Var %	6M25 R\$ MM	6M24 R\$ MM	Var % 6M25 x 6M24
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	6.798	5.876	16%	5.193	31%	6.798	5.193	31%
Caixa Total	6.081	5.503	11%	4.835	26%	6.081	4.835	26%
Dívida Líquida Contábil	717	373	92%	358	100%	717	358	100%
(+) AVJORA CashMe	592	544	9%	441	34%	592	441	34%
Dívida Líquida Ajustada	1.309	917	43%	799	64%	1.309	799	64%
Δ Dívida Líquida Ajustada	(392)	68	n.a.	(61)	539%	(324)	69	n.a.
(+) Programa Recompra	-	4	-100%	-	n.a.	4	-	n.a.
(+) Dividendos	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Geração/Consumo de Caixa	(392)	71	n.a.	(61)	539%	(320)	69	n.a.
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	(4)	-	n.a.	(56)	-92%	(4)	(91)	-95%
Geração/Consumo de Caixa Operacional	(396)	71	n.a.	(118)	237%	(325)	(22)	1352%

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Balanço Patrimonial Consolidado

R\$ milhões

	30 de Junho, 2025	31 de Dezembro, 2024
ATIVO		
Circulante	13.228	12.115
Caixa e Equivalentes de Caixa	179	532
Títulos e Valores Mobiliários	3.088	2.521
Contas a Receber	3.949	3.701
Imóveis a Comercializar	5.433	4.763
Impostos e Contribuições a Compensar	41	11
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	1	1
Despesas com Vendas a Apropriar	85	137
Despesas Antecipadas	101	74
Instrumentos Financeiros e Derivativos	25	34
Demais Contas a Receber	326	342
Não Circulante	10.187	9.126
Realizável a Longo Prazo	6.763	5.692
Contas a Receber	1.340	1.076
Títulos e Valores Mobiliários	2.814	2.256
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	9	9
Partes Relacionadas	204	230
Impostos e Contribuições a Compensar	182	194
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	1	1
Imóveis a Comercializar	1.924	1.717
Despesas com vendas à apropriar	83	-
Demais Contas a receber	205	208
Ativo Permanente	3.424	3.434
Investimentos em Controladas e Coligadas	3.116	3.126
Imobilizado	179	160
Intangível	129	148
Total do Ativo	23.415	21.241

	30 de Junho, 2025	31 de Dezembro, 2024
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	3.936	3.702
Empréstimos e Financiamentos	468	388
Debêntures	-	72
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	727	544
Fornecedores	289	249
Provisões para Garantias	78	81
Impostos e Contribuições a Recolher	69	72
Impostos e Contribuições Diferidos	87	80
Salários, encargos sociais e participações	228	225
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	700	802
Dividendos a Pagar	392	392
Partes Relacionadas	222	129
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	38	50
Adiantamentos de Clientes	193	129
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	95	105
Demais Contas a Pagar	350	384
Exigível a Longo Prazo	8.604	7.589
Empréstimos e Financiamentos	2.251	1.955
Debêntures	-	133
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3.444	2.882
Fornecedores	1	1
Provisões para Garantias	136	124
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.344	1.202
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	87	94
Impostos e Contribuições Diferidos	377	367
Adiantamento de Clientes	964	832
Patrimônio Líquido Consolidado	10.875	9.949
Participações Minoritárias	1.089	1.055
Patrimônio Líquido	9.786	8.895
Capital Social	3.685	3.685
Reservas de Capital	19	19
Reserva Legal	616	616
Reserva de Retenção de Lucros	4.437	4.437
Ações em Tesouraria	(269)	(265)
Lucros/Prejuízos Acumulados	715	-
Outros Resultados Abrangentes	583	403
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	23.415	21.241

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados						
R\$ milhões						
	2T25	1T25	% Variação	6M25	6M24	% Variação
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços						
Incorporação e Revenda de Imóveis	2.071	2.075	0%	4.146	3.510	18%
Loteamentos	(0)	0	n.a	0	4	-93%
Prestação de Serviços e Outras	26	28	-7%	54	43	25%
Provisão Para Distrato	70	(99)	n.a	(29)	(30)	-3%
Provisão Para Distrato - PCLD	(0)	(1)	-89%	(1)	(4)	-71%
Deduções da Receita Bruta	(61)	(51)	20%	(111)	(94)	18%
Receita Líquida Operacional	2.107	1.953	8%	4.060	3.430	18%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos	(1.370)	(1.372)	0%	(2.742)	(2.326)	18%
Loteamentos	0	0	317%	1	(1)	n.a
Da Prestação de Serviços e Outras	(4)	(10)	-59%	(14)	(20)	-28%
Provisão Para Distrato	(44)	63	n.a	20	21	-4%
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(1.417)	(1.318)	8%	(2.736)	(2.326)	18%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	690	634	9%	1.324	1.104	20%
Receitas (Despesas) Operacionais						
Com Vendas	(226)	(201)	12%	(426)	(302)	41%
Gerais e Administrativas	(125)	(125)	0%	(249)	(214)	17%
Honorários de Administração	(2)	(2)	1%	(4)	(3)	27%
Equivalência Patrimonial	140	113	24%	252	217	16%
Outros Resultados nos Investimentos	7	(9)	n.a	(2)	101	n.a
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(22)	(31)	-31%	(53)	(91)	-41%
	(228)	(255)	-11%	(483)	(290)	66%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	462	379	22%	841	813	3%
Despesas Financeiras	(186)	(153)	22%	(339)	(282)	20%
Receitas Financeiras	253	212	19%	464	340	37%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	529	438	21%	967	871	11%
Diferido	(6)	(1)	480%	(7)	(10)	-26%
Corrente	(43)	(43)	1%	(87)	(68)	27%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(50)	(44)	13%	(94)	(78)	20%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	479	394	22%	873	793	10%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(91)	(66)	38%	(157)	(113)	39%
Lucro (Prejuízo) Líquido	388	328	18%	715	679	5%

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)	
			2T25	2T24	2T25	2T24
Eden Park By Dror	Alto Padrão	mar-23	9%	4%	121	60
Only By Living	Médio	nov-23	12%	3%	51	24
Casa Ibirapuera	Alto Padrão	jul-22	5%	3%	45	26
Iconyc By Yoo	Alto Padrão	set-23	7%	4%	39	29
Jardim Europa By Cyrela	Alto Padrão	dez-21	5%	4%	37	23
On The Sky Cyrela By Yoo	Alto Padrão	jun-23	5%	2%	34	25
Lis Moema	Alto Padrão	nov-23	6%	2%	30	13
La Isla Residence Club	Alto Padrão	mar-24	5%	1%	29	26
Living Address Alto Do Ipiranga	Médio	jun-23	8%	3%	27	14
Living Full Faria Lima	Médio	jul-22	7%	6%	26	9
United Living Ipiranga	Médio	jun-23	10%	3%	25	12
24/Se7E Live & Stay	Alto Padrão	fev-24	12%	3%	24	2
Living Infinity Nova Klabin	Médio	abr-22	6%	7%	23	26
Maison Cyrela Perdizes	Alto Padrão	mar-22	5%	7%	23	27
N.A.U Klabin	Alto Padrão	mar-23	7%	5%	22	21
Living Full Vila Nova Conceição	Médio	ago-22	6%	6%	20	19
Living Duett Mooca	Médio	nov-22	5%	6%	20	20
Casa Eden By Yoo East	Alto Padrão	dez-23	3%	0%	18	29
Living Wellness Aclimação	Médio	mar-23	5%	6%	17	21
Casa Eden By Yoo West	Alto Padrão	dez-23	3%	0%	17	29
Vivaz Prime Vila Nova Cachoeirinha	MCMV 2 e 3	jun-22	4%	7%	16	28
Orygem Acqua Home	Alto Padrão	dez-21	1%	6%	16	33
Cyrela Moema By Yoo	Alto Padrão	set-21	3%	8%	16	22
Living Hectare Anália Franco	Médio	jun-23	6%	2%	16	7
Legacy Paineiras	Médio	fev-23	12%	3%	16	5
Demais empreendimentos					623	1.316
Sub-Total					1.351	1.866
Obras Reconhecidas após Junho 2024						
Vista Venezia	Alto Padrão	dez-24	1%	0%	82	-
Living Full Paulista	Médio	mai-25	36%	0%	68	-
Vivaz Clube Barra Funda	MCMV 2 e 3	mai-25	24%	0%	67	-
Grand Resort By Living	Médio	jun-25	30%	0%	61	-
Florêncio 415	Alto Padrão	mai-25	37%	0%	56	-
On The Sky – Wanders & Yoo	Alto Padrão	dez-24	1%	0%	49	-
Vivaz Connection Klabin	MCMV 2 e 3	jun-25	31%	0%	38	-
Vivaz Selection Laguna	MCMV 2 e 3	jun-25	27%	0%	38	-
Coupé Tower 2 - Edifício Coupé	Alto Padrão	fev-25	1%	0%	24	-
Living Grand Exclusive Tucuruvi	Médio	jun-25	26%	0%	21	-
Vivaz Connection Mooca	MCMV 2 e 3	jun-25	25%	0%	17	-
Living Full Estaiada	Médio	fev-25	-2%	0%	17	-
Vivaz Parque Prime Freguesia Do Ó	MCMV 2 e 3	out-24	6%	0%	14	-
Aura Pacaembu By Cyrela	Alto Padrão	nov-24	0%	0%	13	-
Woods Park Design By Edsa	Alto Padrão	set-24	1%	0%	11	-
Demais empreendimentos					144	-
Sub-Total					720	-
Total					2.071	1.866

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	VG (R\$ MM)	Unidades	Produto	% CBR
1 Vivaz Connection Klabin	1T25	jan-25	SP	245	790	MCMV 2 e 3	75%
2 Now Laguna	1T25	jan-25	CO	82	252	MCMV 2 e 3	50%
3 Residencial Nova Olaria I	1T25	jan-25	RJ	127	498	MCMV 2 e 3	40%
4 Grand Resort by Living	1T25	fev-25	SP INT	272	336	Médio	100%
5 Living Full Estaiada	1T25	fev-25	SP	184	532	Médio	100%
6 Vista Milano	1T25	fev-25	SP	1.466	112	Alto Padrão	82%
7 Vivaz Clube Barra Funda - F1	1T25	fev-25	SP	200	797	MCMV 2 e 3	80%
8 Vivaz Metropolitano - Parque - F2	1T25	fev-25	RJ	40	166	MCMV 2 e 3	100%
9 Residencial Nova Olaria II	1T25	fev-25	RJ	64	249	MCMV 2 e 3	40%
10 Coupé Tower 2 - Edifício Coupé	1T25	fev-25	RJ	638	142	Alto Padrão	100%
11 Coupé Tower 1 - Edifício Cabriolet	1T25	fev-25	RJ	78	28	Alto Padrão	100%
12 Praça Higienópolis	1T25	fev-25	SP	471	299	Alto Padrão	8%
13 Aura Pacaembu by Cyrela - Studios	1T25	fev-25	SP	125	278	Alto Padrão	65%
14 On The Sky Bela Cintra - Studios	1T25	fev-25	SP	190	313	Alto Padrão	70%
15 Vivaz Connection Mooca	1T25	fev-25	SP	126	532	MCMV 2 e 3	100%
16 Living Grand Exclusive Tucuruvi	1T25	mar-25	SP	165	230	Médio	75%
17 Vivaz Clube Barra Funda F2	1T25	mar-25	SP	164	602	MCMV 2 e 3	80%
18 Emiie Moema	1T25	mar-25	SP	226	125	Alto Padrão	50%
19 Living Grand Village Freguesia do Ó	2T25	abr-25	SP	159	205	Médio	100%
20 Vivaz Parque Tiquatira	2T25	abr-25	SP	146	579	MCMV 2 e 3	100%
21 Helbor Clube Patteo São Bernardo	2T25	abr-25	SP INT	308	263	Médio	13%
22 Florêncio 415	2T25	mai-25	Sul	236	281	Alto Padrão	80%
23 Living Full Paulista	2T25	mai-25	SP	173	607	Médio	75%
24 Wide Marista	2T25	mai-25	CO	115	80	Alto Padrão	50%
25 Vivaz Selection Vila Prudente	2T25	mai-25	SP	223	799	MCMV 2 e 3	100%
26 Vivaz Connection Zona Norte F1	2T25	mai-25	RJ	69	284	MCMV 2 e 3	100%
27 Residencial Pixinguinha - Condomínio Carinhoso	2T25	mai-25	RJ	397	952	MCMV 2 e 3	20%
28 Cidade Villa Lobos - Maestro	2T25	mai-25	SP	198	782	MCMV 2 e 3	40%
29 The Palace Oasis	2T25	mai-25	SP	416	253	Alto Padrão	100%
30 The Palace Royal	2T25	mai-25	SP	557	199	Alto Padrão	75%
31 Brooklin Senses by Cyrela	2T25	jun-25	SP	381	152	Alto Padrão	75%
32 The Residence By Living Brooklin	2T25	jun-25	SP	283	210	Médio	100%
33 Vivaz Selection Laguna	2T25	jun-25	SP	205	736	MCMV 2 e 3	100%
34 Grand Resort by Living - Torre 2	2T25	jun-25	SP INT	181	225	Médio	100%
35 Pitangueira Reserva Urbana - Fase 2	2T25	jun-25	CO	79	240	MCMV 2 e 3	50%
Total				8.988	13.128		

2T25

Por Região	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var p.p.	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%
São Paulo	2.740	1.060	159%	2.344	824	184%	86%	78%	7,8 p.p	4.522	2.142	111%	11.951	11.655	3%	113	35	219%
Rio de Janeiro	466	108	331%	148	108	38%	32%	100%	-68,1 p.p	1.236	179	591%	8.170	8.350	-2%	0	0	n.a.
Sul	237	0	n.a.	190	0	n.a.	80%	0%	80,0 p.p	281	0	n.a.	16.764	0	n.a.	18	0	n.a.
Outros	684	294	133%	317	147	116%	46%	50%	-3,6 p.p	808	644	25%	10.129	7.725	31%	64	33	96%
Total	4.126	1.461	182%	2.999	1.079	178%	73%	74%	-1,2 p.p	6.847	2.965	131%	11.216	10.302	9%	195	68	186%

Por Produto	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var p.p.	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%
Alto padrão	1.707	727	135%	1.367	463	195%	80%	64%	16,4 p.p	965	698	38%	15.606	13.878	12%	85	33	155%
Médio	1.104	267	313%	791	227	248%	72%	85%	-13,4 p.p	1.510	740	104%	11.472	10.586	8%	84	16	410%
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	1.316	468	181%	841	389	116%	64%	83%	-19,2 p.p	4.372	1.527	186%	8.107	7.278	11%	26	18	41%
Total	4.126	1.461	182%	2.999	1.079	178%	73%	74%	-1,2 p.p	6.847	2.965	131%	11.216	10.302	9%	195	68	186%

6M25

Por Região	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var p.p.	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var%
São Paulo	6.302	1.897	232%	4.822	1.486	224%	77%	78%	-1,8 p.p	9.132	3.932	132%	13.896	11.287	23%	163	95	71%
Rio de Janeiro	1.413	854	65%	981	675	45%	69%	79%	-9,7 p.p	2.319	1.332	74%	11.148	9.377	19%	216	92	135%
Sul	237	117	102%	190	94	102%	80%	80%	-0,0 p.p	281	323	-13%	16.764	14.433	16%	18	11	64%
Outros	1.037	294	253%	630	147	329%	61%	50%	10,7 p.p	1.396	644	117%	10.019	7.725	30%	64	33	96%
Total	8.989	3.161	184%	6.622	2.402	176%	74%	76%	-2,3 p.p	13.128	6.231	111%	12.880	10.357	24%	461	231	100%

Por Produto	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var p.p.	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var%	6M25	6M24	Var%
Alto padrão	4.901	1.747	180%	3.653	1.235	196%	75%	71%	3,8 p.p	2.262	1.859	22%	20.094	13.139	53%	332	190	75%
Médio	1.724	495	248%	1.370	419	227%	79%	84%	-5,0 p.p	2.608	1.010	158%	11.286	10.861	4%	102	18	475%
Vivaz Prime	0	0	0%	0	0	0%	0%	0%	0,0 p.p	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
CVA 2 e 3	2.364	919	157%	1.599	748	114%	68%	81%	-13,8 p.p	8.258	3.362	146%	7.848	7.255	8%	27	24	15%
Total	8.989	3.161	184%	6.622	2.402	176%	74%	76%	-2,3 p.p	13.128	6.231	111%	12.880	10.357	24%	461	231	100%

ANEXO V – VENDAS

2T25

Por Região	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	2T25	2T24	Var %	2T25	2T24	Var %	2T25	2T24	Var p.p.	2T25	2T24	Var %	2T25	2T24	Var %
São Paulo	2.171	1.554	40%	1.725	1.189	45%	79%	77%	2,9 p.p	4.675	2.720	72%	12.115	11.838	2%
Rio de Janeiro	488	406	20%	259	316	-18%	53%	78%	-24,9 p.p	1.129	753	50%	8.979	9.013	0%
Sul	237	54	340%	190	47	305%	80%	87%	-6,9 p.p	703	71	890%	15.454	11.690	32%
Outros	362	358	1%	200	203	-2%	55%	57%	-1,5 p.p	579	672	-14%	10.468	9.148	14%
Total	3.258	2.372	37%	2.374	1.755	35%	73%	74%	-1,2 p.p	7.086	4.216	68%	11.446	10.755	6%

Por Produto	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	2T25	2T24	Var %	2T25	2T24	Var %	2T25	2T24	Var p.p.	2T25	2T24	Var %	2T25	2T24	Var %
Alto padrão	1.237	1.085	14%	939	717	31%	76%	66%	9,9 p.p	1.254	846	48%	18.727	14.782	27%
Médio	701	689	2%	545	558	-2%	78%	81%	-3,1 p.p	1.258	1.348	-7%	12.501	10.424	20%
Vivaz Prime	18	130	-86%	18	116	-85%	101%	90%	11,3 p.p	38	371	-90%	9.315	8.321	12%
MCMV 2 e 3	1.303	467	179%	872	364	139%	67%	78%	-11,1 p.p	4.536	1.651	175%	8.062	7.331	10%
Total	3.258	2.372	37%	2.374	1.755	35%	73%	74%	-1,2 p.p	7.086	4.216	68%	11.446	10.755	6%

6M25

Por Região	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	6M25	6M24	Var %	6M25	6M24	Var %	6M25	6M24	Var p.p.	6M25	6M24	Var %	6M25	6M24	Var %
São Paulo	3.932	2.696	46%	3.031	2.087	45%	77%	77%	-0,3 p.p	8.103	4.684	73%	12.198	11.685	4%
Rio de Janeiro	1.437	1.158	24%	1.042	937	11%	73%	81%	-8,5 p.p	2.394	1.793	34%	11.340	10.718	6%
Sul	320	213	51%	257	174	47%	80%	82%	-1,8 p.p	872	482	81%	14.654	13.212	11%
Outros	598	453	32%	397	262	52%	66%	58%	8,7 p.p	963	951	1%	9.785	8.494	15%
Total	6.287	4.519	39%	4.726	3.461	37%	75%	77%	-1,4 p.p	12.332	7.910	56%	11.808	10.996	7%

Por Produto	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			% CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	6M25	6M24	Var %	6M25	6M24	Var %	6M25	6M24	Var p.p.	6M25	6M24	Var %	6M25	6M24	Var %
Alto padrão	2.788	2.295	21%	2.113	1.665	27%	76%	73%	3,3 p.p	2.320	2.025	15%	19.452	15.870	23%
Médio	1.295	1.100	18%	1.088	888	23%	84%	81%	3,3 p.p	2.347	1.944	21%	11.942	10.044	19%
Vivaz Prime	25	247	-90%	26	226	-88%	103%	92%	11,5 p.p	53	746	-93%	9.016	8.056	12%
MCMV 2 e 3	2.179	877	148%	1.500	682	120%	69%	78%	-8,9 p.p	7.612	3.195	138%	7.885	7.158	10%
Total	6.287	4.519	39%	4.726	3.461	37%	75%	77%	-1,4 p.p	12.332	7.910	56%	11.808	10.996	7%

ANEXO VI – TERRENOS

Estoque de Terrenos

Por Região	VG V Potencial com Permuta (R\$ MM)	VG V Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	11.688	10.627	31	16.997	40%	91%
Rio de Janeiro	6.640	6.079	19	6.156	70%	99%
Sul	1.442	1.150	2	1.254	63%	80%
Outros	445	388	19	4.871	65%	35%
Total	20.214	18.243	71	29.278	48%	92%

Por Produto	VG V Potencial com Permuta (R\$ MM)	VG V Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	15.367	13.757	42	11.842	48%	91%
Médio	1.743	1.585	13	4.566	48%	87%
MCMV 2 e 3	3.105	2.902	16	12.870	70%	95%
Total	20.214	18.243	71	29.278	48%	92%

Aquisição de Terrenos

Por Região	VG V Potencial com Permuta (R\$ MM)	VG V Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	4.018	3.622	9	2.570	39%	97%
Rio de Janeiro	0	0	0	0	0%	0%
Sul	0	0	0	0	0%	0%
Outros	0	0	0	0	0%	0%
Total	4.018	3.622	9	2.570	39%	97%

Por Produto	VG V Potencial com Permuta (R\$ MM)	VG V Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	3.352	3.024	6	1.446	37%	100%
Médio	485	439	2	470	53%	87%
MCMV 2 e 3	181	158	1	654	84%	75%
Total	4.018	3.622	9	2.570	39%	97%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Lançamento	Entrega	Região	VG Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	% CBR
1	N.A.U. by Cyrela	mai-21	jan-25	SP	209	205	Alto Padrão	80%
2	Living Haus Nova Campinas	jun-22	jan-25	SP INT	128	85	Médio	100%
3	Villaggio Tatuapé - Condomínio Firenze	out-21	fev-25	SP	108	86	Médio	75%
4	Vivaz Estação Bresser	mar-22	fev-25	SP	39	192	MCMV 2 e 3	100%
5	Ville Roma II	jun-22	mar-25	RJ	50	192	MCMV 2 e 3	100%
6	On The Sea Arpoador	jun-21	mar-25	RJ	165	61	Alto Padrão	85%
7	Le Jardin	out-21	abr-25	SP	219	111	Alto Padrão	100%
8	Vivaz Estação Itaquera F3	dez-21	abr-25	SP	117	500	MCMV 2 e 3	58%
9	Vivaz Prime Vila Maria	jun-22	abr-25	SP	141	430	Vivaz Prime	65%
10	Moema By Yoo	set-21	mai-25	SP	480	311	Alto Padrão	100%
11	Living Heredità Alto Do Ipiranga	nov-21	mai-25	SP	154	166	Médio	100%
12	Cyrela For You Perdizes	ago-22	mai-25	SP	155	300	Alto Padrão	75%
13	Now Reserva das Águas - F1	out-22	mai-25	CO	45	158	Alto Padrão	50%
14	Latitude	mar-22	mai-25	SP	132	127	Alto Padrão	25%
15	Living Parque Jardim - Jasmim	set-22	jun-25	RJ	138	400	Médio	100%
16	The Park	nov-20	jun-25	Sul	313	133	Alto Padrão	90%
17	Wish Passeio Castanheiras	out-22	jun-25	SP INT	77	157	Médio	50%
	Total				2.670	3.614		

Glossário

VGv: 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.