

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 473 milhões no trimestre e R\$ 1.152 milhões no acumulado de 2024

São Paulo, 13 de novembro de 2024 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (B3: CYRE3; OTCQPink: CYRBY), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre (3T24). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02 e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmo período de 2023 (3T23) e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2024 (2T24).

LANÇAMENTOS

No trimestre:

R\$ 3.123 milhões, 44% superior vs. 3T23 e 114% acima do 2T24

No ano:

R\$ 6.284 milhões, 11% inferior vs. 9M23

MARGEM BRUTA

No trimestre:

33,3%, 0,2 p.p. abaixo do 3T23 e 0,5 p.p. superior ao 2T24

No ano:

32,6%, 0,3 p.p. superior vs. 9M23

ROE – RETURN ON EQUITY

de 17,6%

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

VENDAS

No trimestre:

R\$ 3.201 milhões, 41% superior vs. 3T23 e 35% acima do 2T24

No ano:

R\$ 7.719 milhões, 23% superior vs. 9M23

LUCRO LÍQUIDO

No trimestre:

R\$ 473 milhões, vs. R\$ 251 milhões no 3T23 e R\$ e R\$ 412 milhões no 2T24

No ano:

R\$ 1.152 milhões, vs. R\$ 694 milhões no 9M23

GERAÇÃO DE CAIXA

No trimestre:

Geração de caixa de R\$ 129 milhões, vs. geração de R\$ 7 milhões no 3T23 e consumo de R\$ 61 milhões no 2T24

No ano:

Geração de R\$ 198 milhões, vs consumo de R\$ 7 milhões no 9M23

CYRE3
(13/11/2024)

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

**Valor de
mercado:**
R\$ 8.199,5 milhões
US\$ 1.414,4 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 3T24

Português
(Com tradução simultânea)
14 de novembro de 2024
11h00 (horário de Brasília)
09h00 (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	3
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS	8
VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)	12
ESTOQUES	12
TERRENOS	15
ENTREGAS	16
OBRAS	18
DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO	19
RECEITA	19
MARGEM BRUTA	20
VENDAS A RECONHECER	21
DESPESAS COMERCIAIS	22
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	23
INDENIZAÇÕES	24
RESULTADO FINANCEIRO	25
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	26
Destaques das Demonstrações Financeiras	27
CONTAS A RECEBER	27
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	28
ENDIVIDAMENTO	29
GERAÇÃO DE CAIXA	33
ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL	34
ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	36
ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA	37
ANEXO IV – LANÇAMENTOS	38
ANEXO V – VENDAS	40
ANEXO VI – TERRENOS	41
ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES	42
Glossário	43

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre, continuamos observando uma dicotomia no cenário local. Por um lado, a atividade continua surpreendendo positivamente, o que podemos constatar a partir das frequentes revisões para cima das expectativas de crescimento do PIB. Por outro lado, o Banco Central do Brasil iniciou em setembro um novo ciclo de alta da taxa de juros no país e houve no trimestre deterioração nas perspectivas de inflação e juros futuros. Neste contexto, o setor segue em trajetória positiva. De acordo com os dados do SECOVI-SP, ao longo de 2024 houve crescimento nas vendas, aumento na velocidade de vendas e redução do nível de estoque.

Diante deste cenário, conseguimos apresentar sólida performance operacional. Lançamos um VGV de R\$ 2,5 bilhões no período, e chegamos a R\$ 4,7 bilhões lançados no ano. Nossas vendas atingiram R\$ 2,5 bilhões no trimestre e R\$ 5,8 bilhões no acumulado de 2024, crescimento de 25% em relação ao mesmo período de 2023. Destaque para o desempenho dos lançamentos do trimestre, que se encontravam 62% vendidos ao final de setembro. Dessa forma, a Velocidade de Vendas consolidada da Cyrela atingiu 55%. É importante salientar que, mesmo com crescimento no volume lançado, o estoque total da Companhia não apresentou elevação.

O resultado operacional se traduziu em um ótimo desempenho financeiro. A receita líquida atingiu a marca de R\$ 2,0 bilhões no trimestre. Nossa margem bruta se manteve em patamares similares aos dos últimos trimestres, atingindo 33,3%. Apesar do crescimento da operação e dos números, as despesas se mantiveram controladas e dentro do planejado, gerando lucro líquido de R\$ 473 milhões, com margem líquida de 23,3% e ROE ajustado de 17,6%, o que nos levou a superar o patamar de R\$ 1,0 bilhão de lucro já no terceiro trimestre do ano. Além disso, a Companhia apresentou geração de caixa no período, reduzindo seu índice de endividamento líquido em relação ao patrimônio para 7%.

Estamos atentos às mudanças de cenário local e global e seguimos confiantes na capacidade do nosso time de lançar projetos diferenciados para nossos clientes e apresentar bons resultados operacionais e financeiros, sempre com o objetivo de maximizar o retorno para nossos acionistas.

PRINCIPAIS INDICADORES

	3T24	3T23	3T24 x 3T23	2T24	3T24 x 2T24	9M24	9M23	9M24 x 9M23
Lançamentos ⁽¹⁾								
Número de Lançamentos	15	13	2	9	6	33	38	-5
VGv Lançado - R\$ milhões (100%)	3.123	2.165	44%	1.461	114%	6.284	7.024	-11%
Participação CBR	82%	72%	10,0 p.p.	74%	7,9 p.p.	79%	74%	4,5 p.p.
VGv Permutado - R\$ milhões (100%)	98	89	9%	68	44%	329	420	-22%
VGv Lançado ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	2.479	1.498	65%	1.036	139%	4.711	4.911	-4%
Vendas ⁽²⁾								
Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%)	3.201	2.263	41%	2.372	35%	7.719	6.299	23%
Participação CBR	79%	77%	2,0 p.p.	74%	5,0 p.p.	78%	78%	-0,5 p.p.
Vendas ex-permuta - R\$ milhões (%CBR)	2.457	1.690	45%	1.713	43%	5.747	4.614	25%
Velocidade de Vendas (VSO) 12 Meses								
VSO 12 Meses	54,9%	47,9%	7,0 p.p.	52,6%	2,3 p.p.	54,9%	47,9%	7,0 p.p.
Estoques								
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	8.693	9.761	-11%	8.670	0%	8.693	9.761	-11%
VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (%CBR)	6.616	7.591	-13%	6.498	2%	6.616	7.591	-13%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%)	1.316	1.382	-5%	1.314	0%	1.316	1.382	-5%
VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (%Ct)	1.103	1.158	-5%	1.073	3%	1.103	1.158	-5%
Banco de Terrenos								
VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%)	15.143	26.677	-43%	11.726	29%	15.143	26.677	-43%
% Permuta sobre valor do terreno	43%	71%	-27,7 p.p.	48%	-5,0 p.p.	43%	71%	-27,7 p.p.
% CBR	90%	92%	-1,7 p.p.	86%	4,3 p.p.	90%	92%	-1,7 p.p.
Entregas								
Número de Entregas	9	18	-9	10	-1	25	40	-15
VGv Entregue - R\$ milhões (100%)	1.123	1.545	-27%	1.132	-1%	2.931	3.902	-25%
Unidades Entregues	1.805	4.477	-60%	2.855	-37%	6.112	10.579	-42%
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ milhões)	2.030	1.626	25%	1.857	9%	5.459	4.542	20%
Lucro Bruto (R\$ milhões)	676	545	24%	610	11%	1.780	1.467	21%
Margem Bruta	33,3%	33,5%	-0,2 p.p.	32,9%	0,5 p.p.	32,6%	32,3%	0,3 p.p.
Margem Bruta Ajustada	35,0%	35,4%	-0,3 p.p.	34,7%	0,3 p.p.	34,4%	34,2%	0,2 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ milhões)	170	155	10%	148	15%	472	453	4%
Despesas Gerais e Administrativas - Pro forma (R\$ milhões)	125	116	8%	110	14%	342	317	8%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	473	251	88%	412	15%	1.152	694	66%
Margem Líquida	23,3%	15,5%	7,9 p.p.	22,2%	1,1 p.p.	21,1%	15,3%	5,8 p.p.
ROE LTM	17,6%	12,8%	4,8 p.p.	15,5%	2,1 p.p.	17,6%	12,8%	4,8 p.p.
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾	7,1%	8,0%	-0,9 p.p.	9,1%	-2,0 p.p.	7,1%	8,0%	-0,9 p.p.
Geração / Queima de Caixa (R\$ milhões)	129	7	1759,7%	(61)	n.a.	198	(7)	n.a.
Backlog								
	30/09/2024	30/09/2023		30/06/2024				
Receitas Líquidas a Apropriar (R\$ milhões)	7.789	6.353	23%	7.266	7%			
Margem a Apropriar	36,4%	34,9%	1,5 p.p.	36,3%	0,1 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

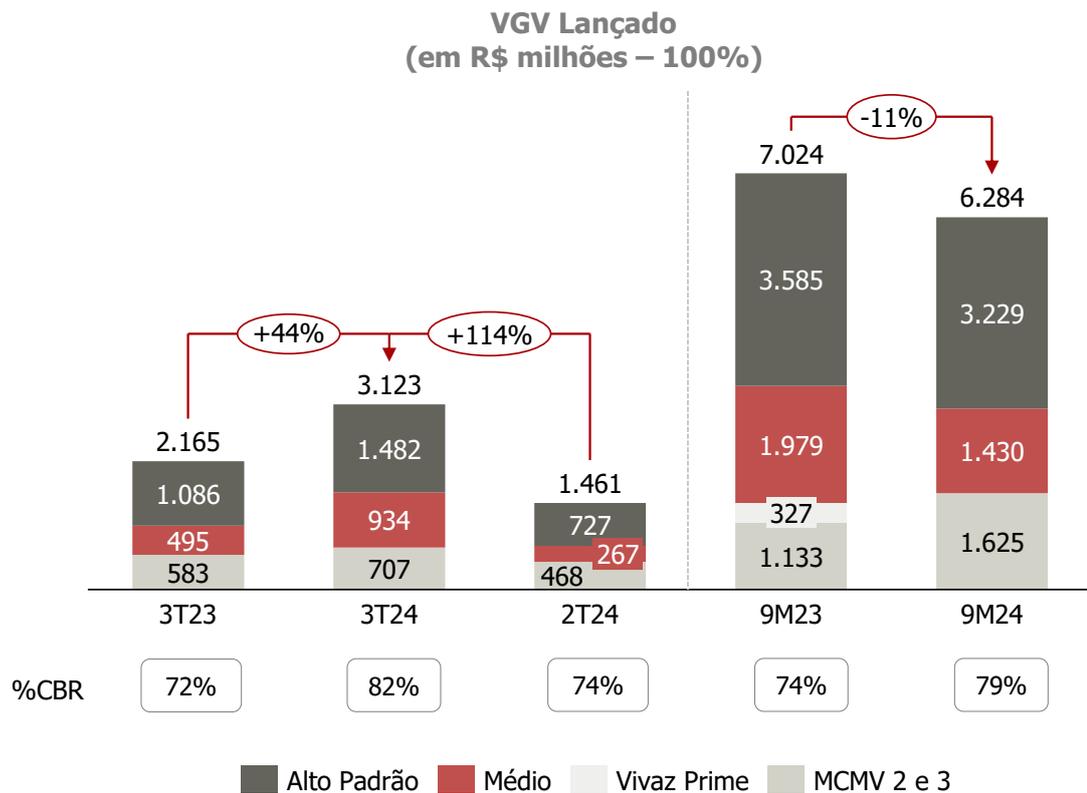
(4) Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

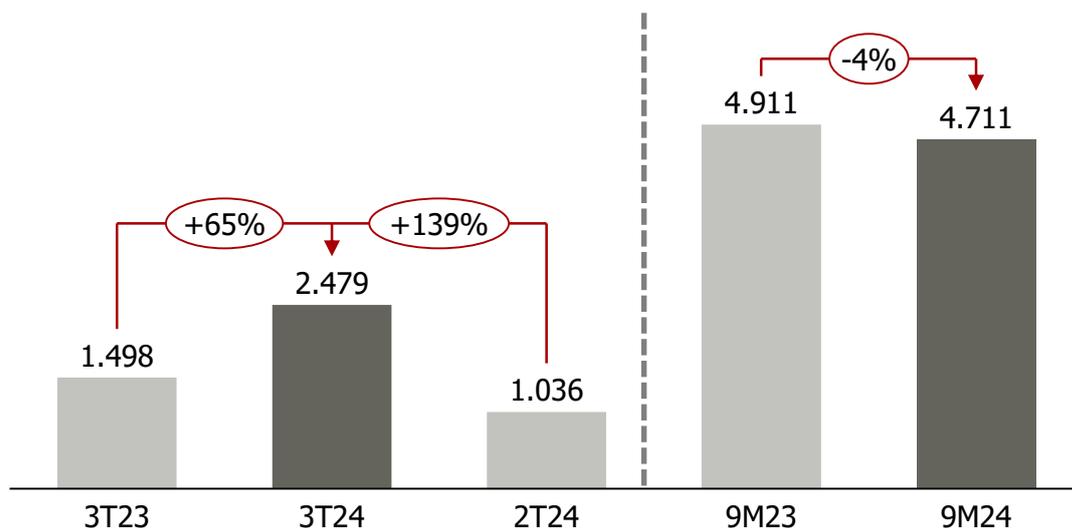
Nota: informações detalhadas referentes a lançamentos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A Companhia lançou 15 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 3.123 milhões, 44% superior ao realizado no 3T23 (R\$ 2.165 milhões) e 114% acima do 2T24 (R\$ 1.461 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 98 milhões no 3T24 vs. R\$ 89 milhões no 3T23 e R\$ 68 milhões no 2T24. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 82%, acima do 3T23 (72%) e superior ao 2T24 (74%). Do VGV lançado no trimestre, 87% serão reconhecidos via consolidação e 13% via método de equivalência patrimonial. No ano, o VGV de lançamentos atingiu R\$ 6.284 milhões, sendo 11% menor que 2023.



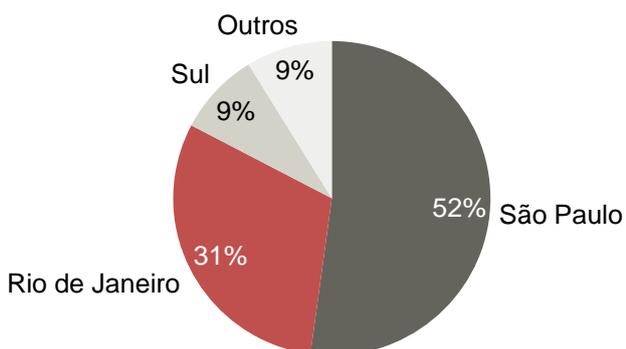
Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 3T24 foi de R\$ 2.479 milhões, 65% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.498 milhões no 3T23) e 139% acima do 2T24 (R\$ 1.036 milhões). No ano, os lançamentos foram de R\$ 4.711 milhões comparados a R\$ 4.911 milhões em 2023.

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

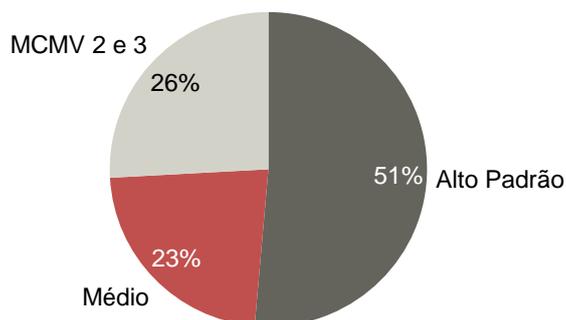


A distribuição dos lançamentos em 2024 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

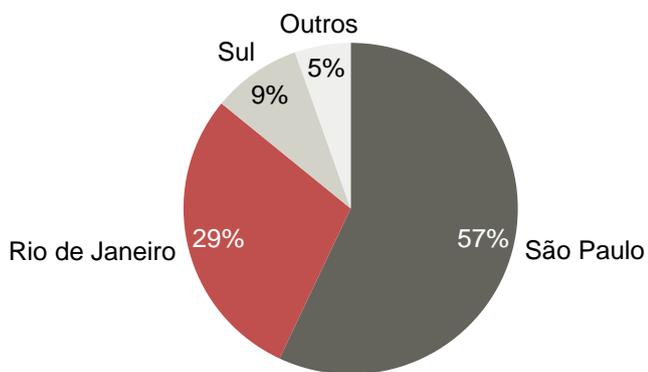
Lançamentos por região – 2024
100%



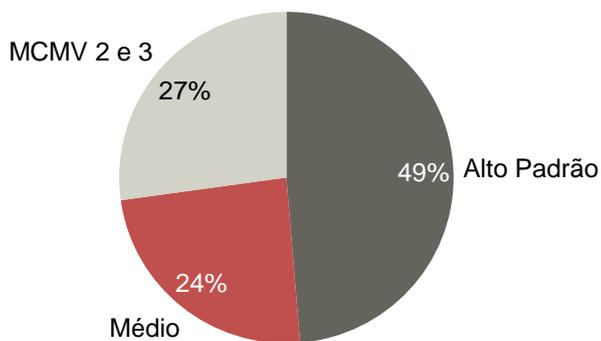
Lançamentos por produto – 2024
100%



Lançamentos por região – 2024
%CBR



Lançamentos por produto – 2024
%CBR

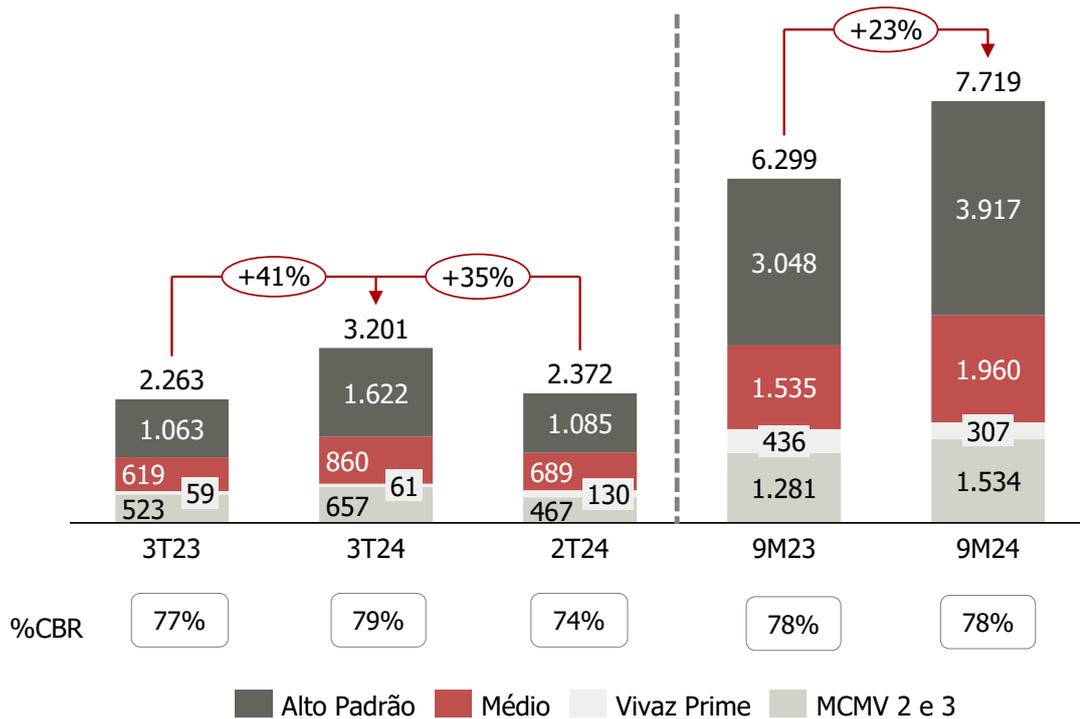


VENDAS

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

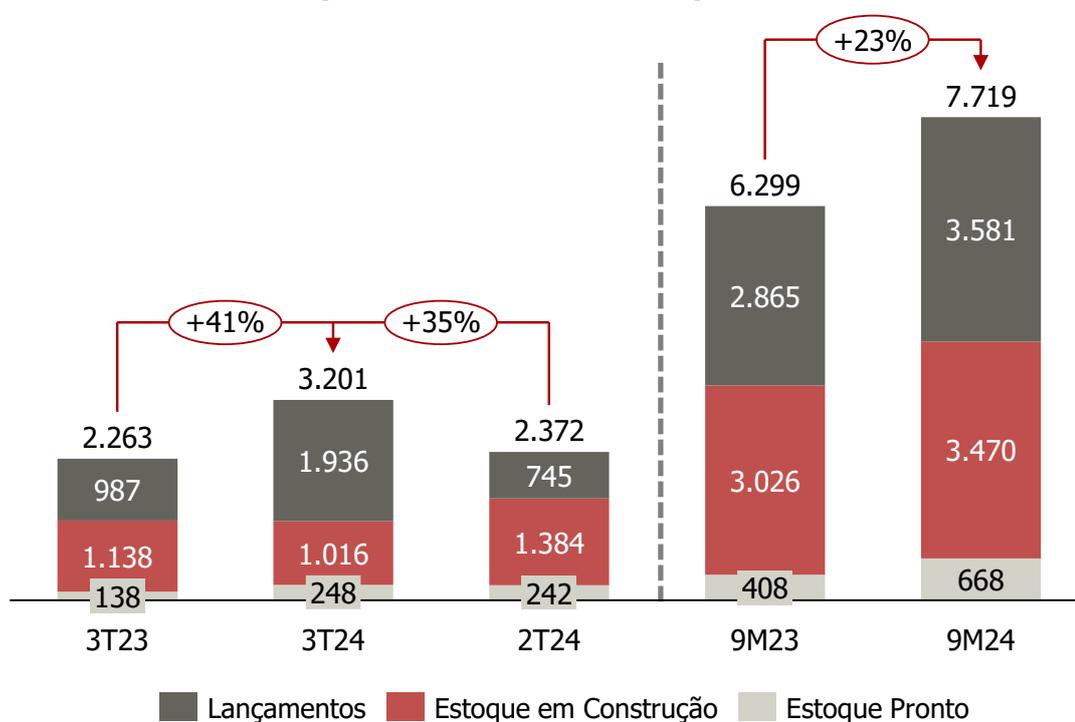
As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 3.201 milhões, 41% acima do valor registrado no 3T23 (R\$ 2.263 milhões) e 35% acima do 2T24 (R\$ 2.372 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 79% no 3T24, superior aos 77% do mesmo trimestre do ano anterior e acima do 2T24 (74%). As vendas líquidas do trimestre serão 85% reconhecidas via consolidação e 15% via método de equivalência patrimonial. No ano, as vendas contratadas atingiram R\$ 7.719 milhões, sendo 23% superiores ao mesmo período de 2023.

Vendas Contratadas
(em R\$ milhões – 100%)



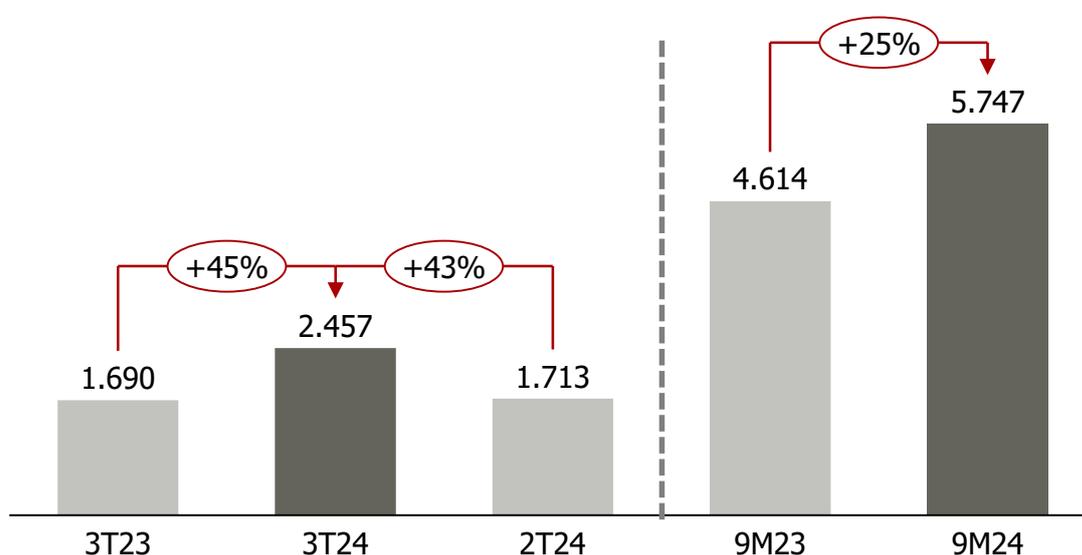
Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 248 milhões se referem à venda de estoque pronto (8%), R\$ 1.016 milhões à venda de estoque em construção (32%) e R\$ 1.936 milhões à venda de lançamentos (60%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 62% no trimestre.

Vendas Contratadas (em R\$ milhões – 100%)



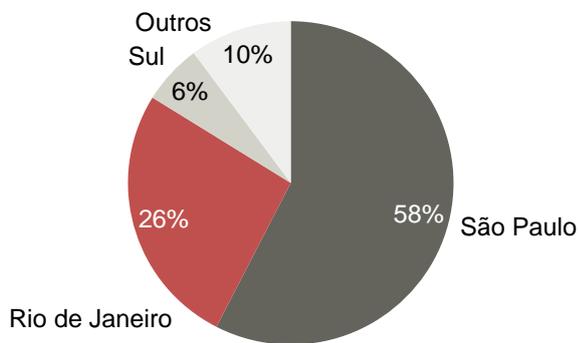
Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 2.457 milhões no 3T24, 45% superior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.690 milhões no 3T23) e 43% acima do 2T24 (R\$ 1.713 milhões). No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 5.747 milhões, em comparação aos R\$ 4.614 milhões dos primeiros nove meses de 2023.

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

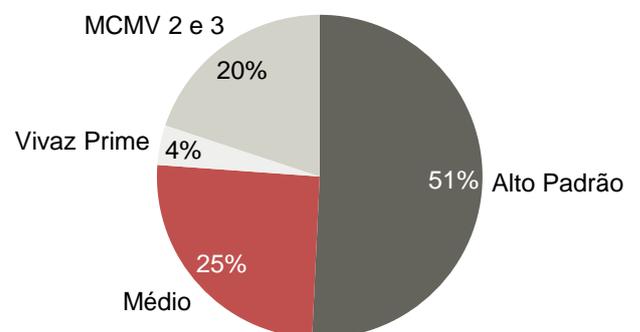


A cidade de São Paulo representou 58% do total vendido no ano, seguido pelo Rio de Janeiro com 26%. A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

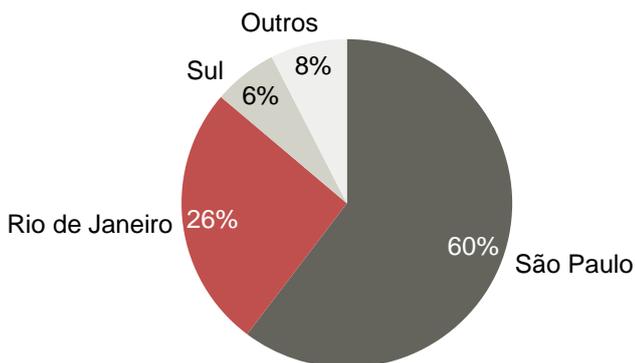
Vendas por região – 2024
100%



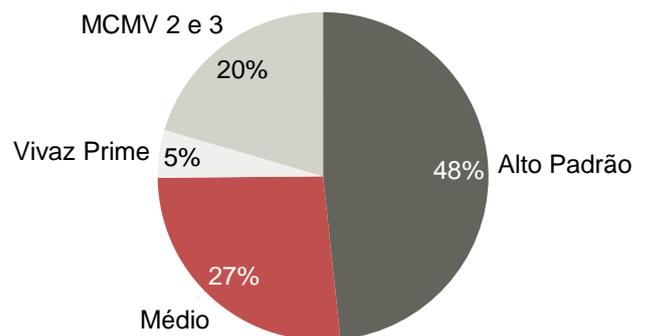
Vendas por produto – 2024
100%



Vendas por região – 2024
%CBR

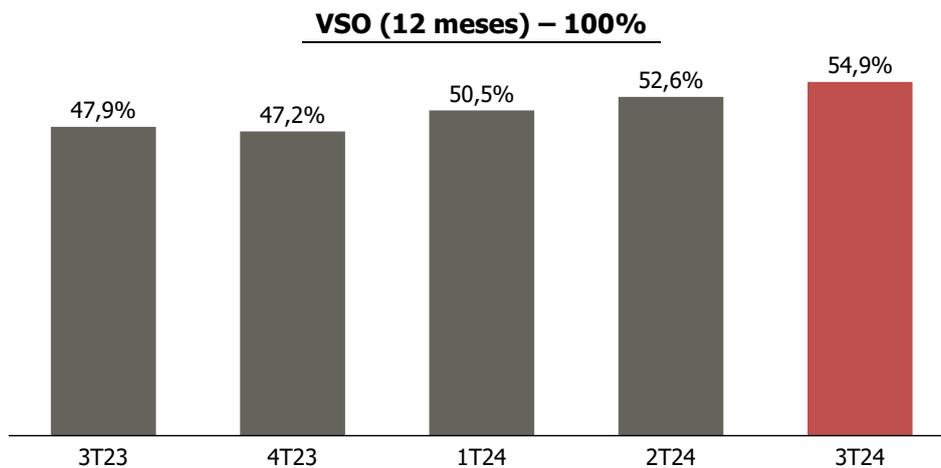


Vendas por produto – 2024
%CBR

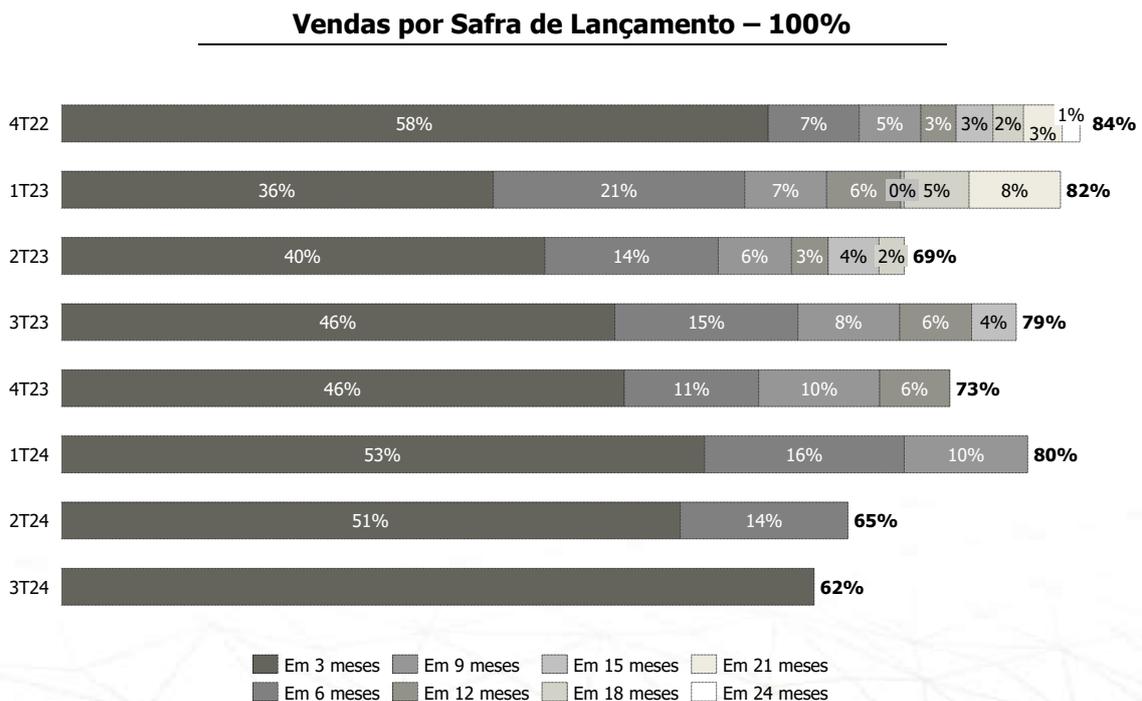


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 54,9%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (47,9%) e sendo superior ao VSO apresentado no 2T24 (52,6%).



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 3T24 foi 62% vendida.

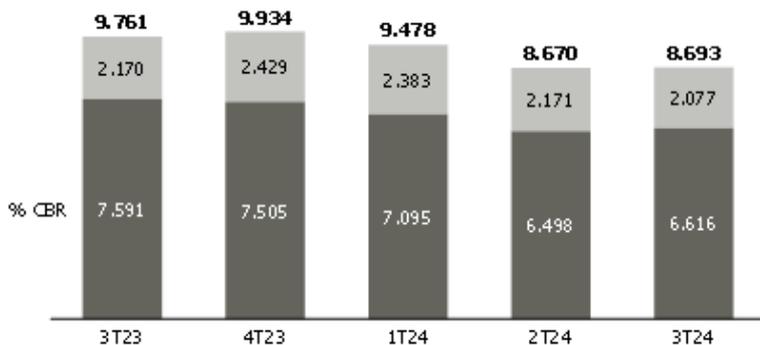


ESTOQUES

Ao final do 3T24, o estoque a valor de mercado somava R\$ 8.693 milhões (100%) e R\$ 6.616 milhões (%CBR), e se manteve estável quando comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 8.693 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 6.734 milhões (%CBR R\$ 5.815 milhões), enquanto R\$ 1.959 milhões (%CBR R\$ 801 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

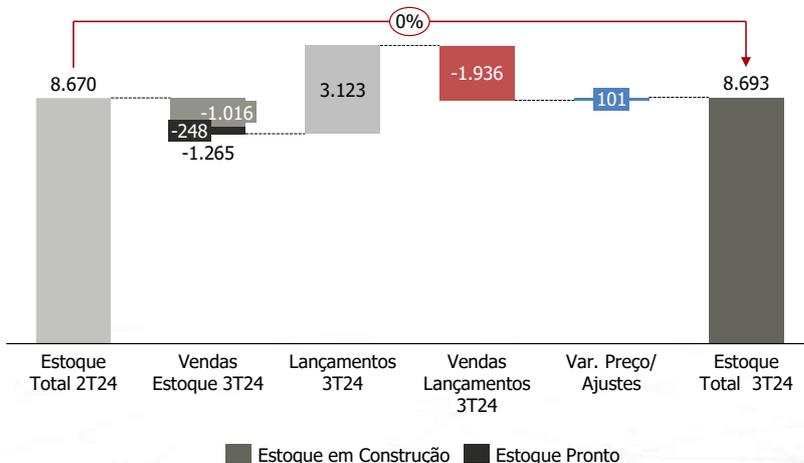
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



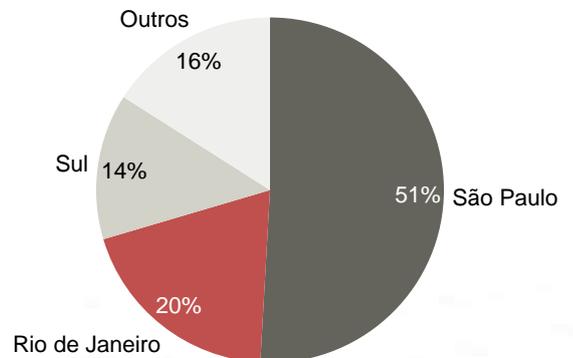
Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

Safra de Entrega	Total	Consolidação	Equivalência
Pronto	1.316	1.078	237
12 Meses	2.466	1.997	470
24 Meses	1.819	1.288	532
36 Meses	2.383	1.751	632
48 Meses	709	620	88
Total	8.693	6.734	1.959

Variação do Estoque (R\$ milhões)



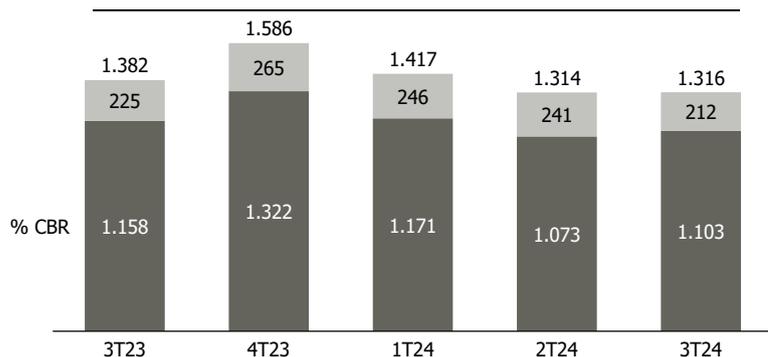
Breakdown Estoque Total 3T24



No 3T24, a Companhia vendeu 19% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia aumentou de R\$ 1.314 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.073 milhões) no 2T24 para R\$ 1.316 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.103 milhões) no 3T24.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 1.078 milhões (%CBR R\$ 979 milhões), enquanto R\$ 237 milhões (%CBR R\$ 124 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

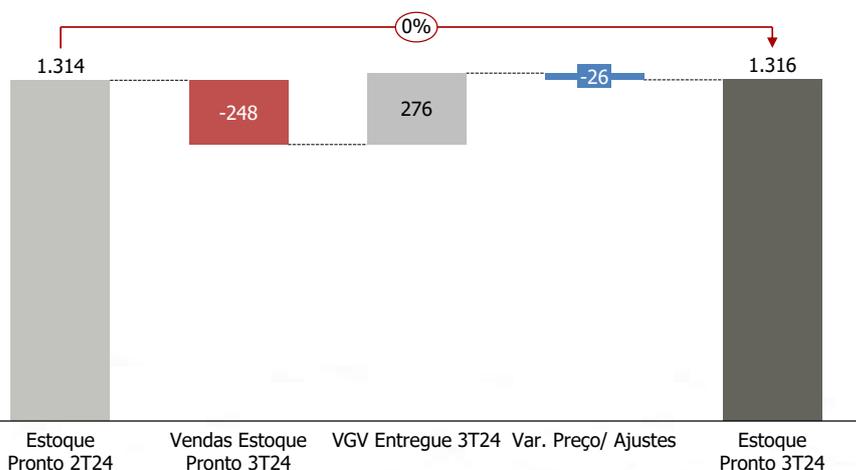
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



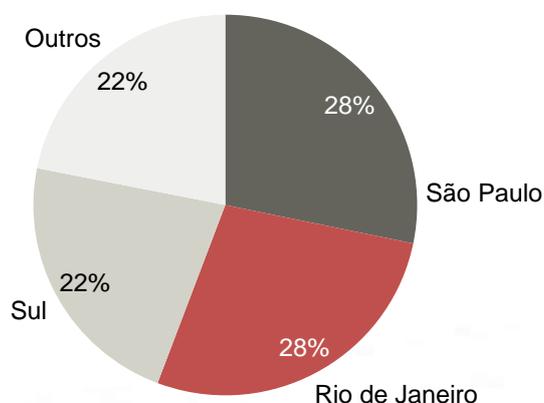
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

Período Entregue	Total	Consolidação	Equivalência
2020 e anterior	315	234	80
2021	55	55	0
2022	137	75	62
2023	473	383	90
2024	337	332	5
Total	1.316	1.078	237

Variação do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 3T24



TERRENOS

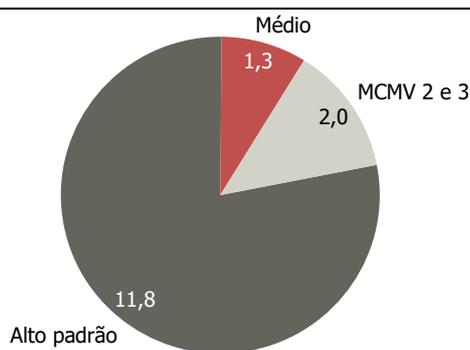
Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

A partir do primeiro trimestre de 2024, optamos por alterar o formato de divulgação da abertura da seção de Terrenos. Dessa forma, fazem parte do Banco de Terrenos da Companhia apenas aqueles imóveis devidamente escriturados no Cartório de Notas e registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente. Tais atos formalizam a transferência da propriedade e posse do terreno para a Cyrela. Destaca-se também que nosso Banco de Terrenos inclui apenas projetos orgânicos, não sendo incluídos os terrenos de nossas JVs.

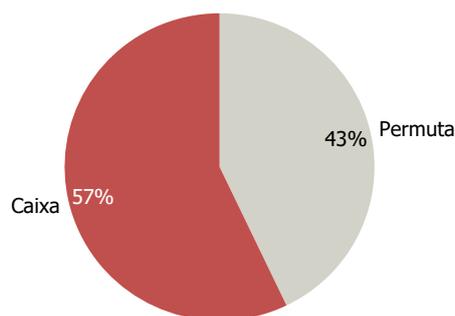
Assim, ao final do 3T24 o estoque de terrenos da Cyrela somava potencial de vendas total de R\$ 15,1 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 90%, ou o equivalente a R\$ 13,7 bilhões. Durante o trimestre, a Cyrela adquiriu 14 novos terrenos, sendo 8 na cidade de São Paulo, 4 no Rio de Janeiro e 2 em Porto Alegre, com VGV potencial de R\$ 5,6 bilhões (89% participação Companhia).

Banco de Terrenos em 30/09/2024*

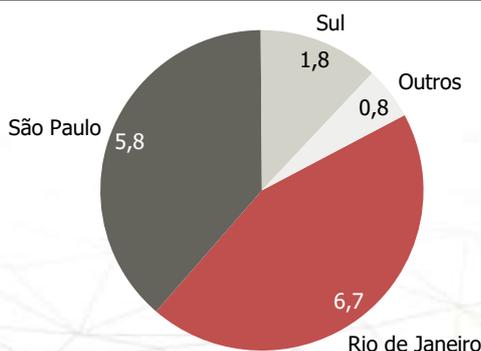
Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)



Forma de Aquisição (em %)



Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)



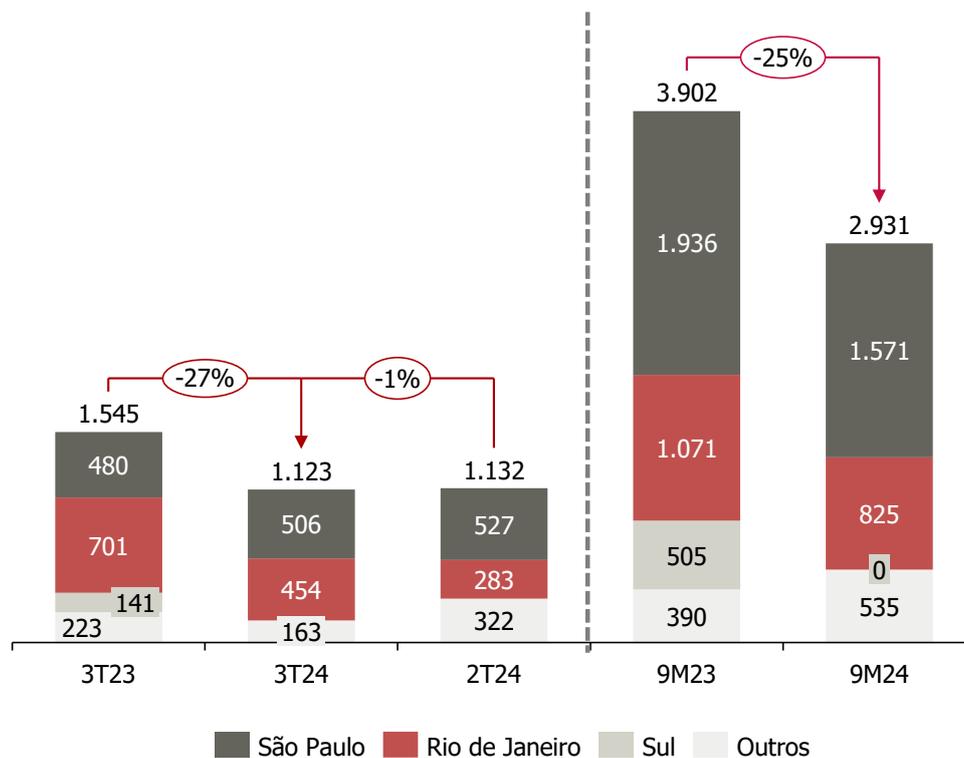
*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

ENTREGAS

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

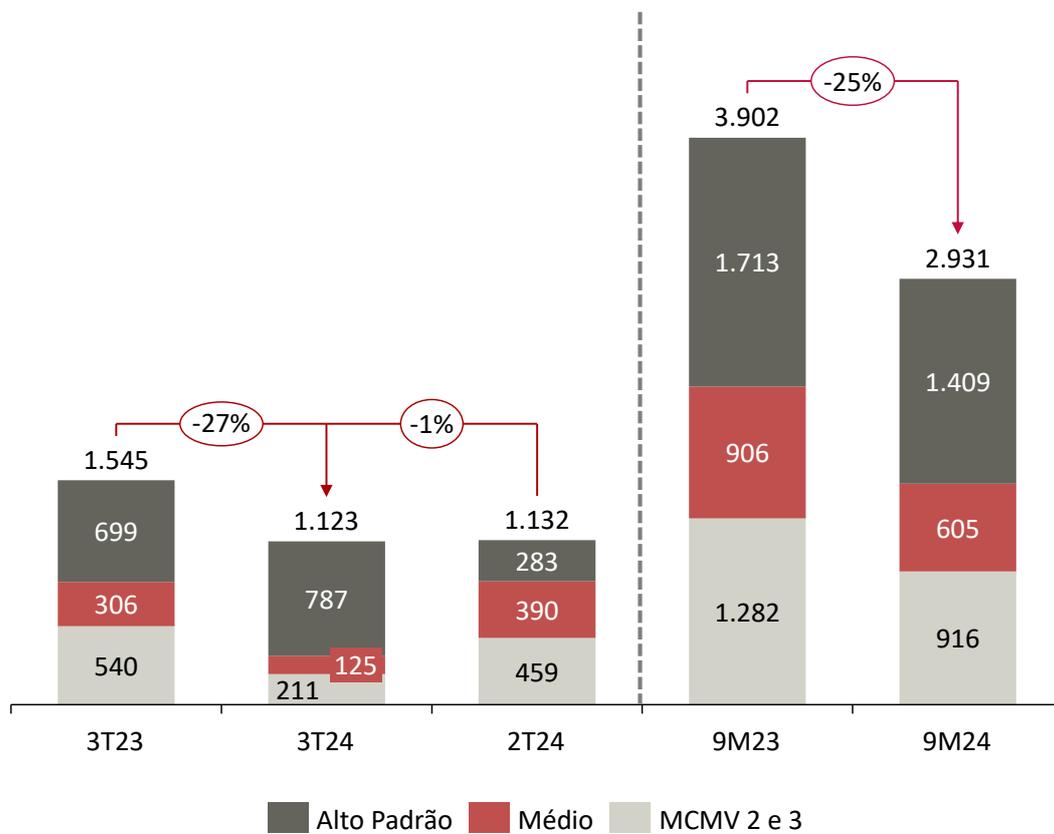
A Cyrela entregou 9 projetos no trimestre, com 1.805 unidades que representavam R\$ 1.123 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. No acumulado do ano, foram entregues 6.112 unidades com VGV (100%) de R\$ 2.931, em um total de 25 empreendimentos.

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



O segmento Alto Padrão representou 70% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento MCMV 2 e 3 com 19% e pelo segmento Médio com 11%.

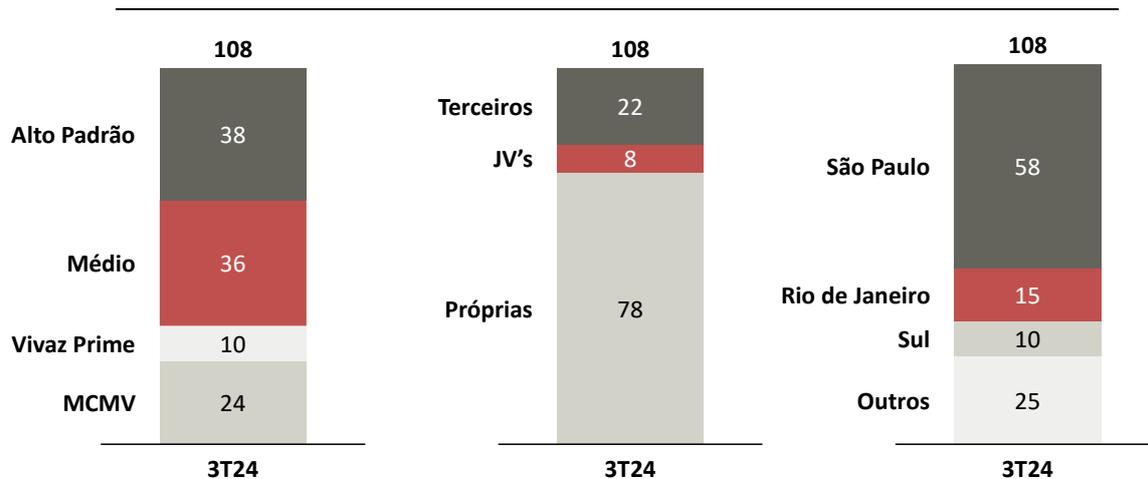
**VGV Entregue – 100% (R\$ milhões)
Por Segmento**



OBRAS

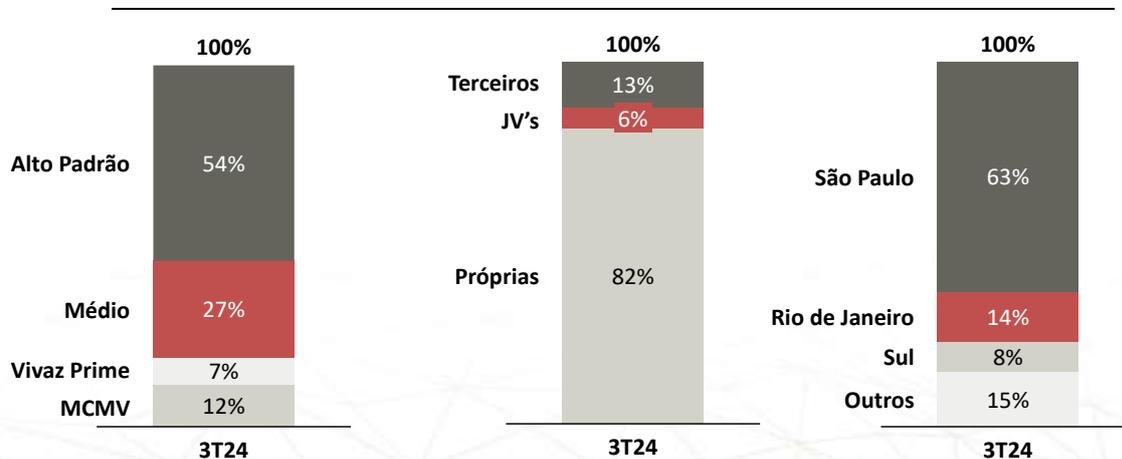
Ao final do 3T24, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 108 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

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, 87% do VGV em construção (R\$ 23,8 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.

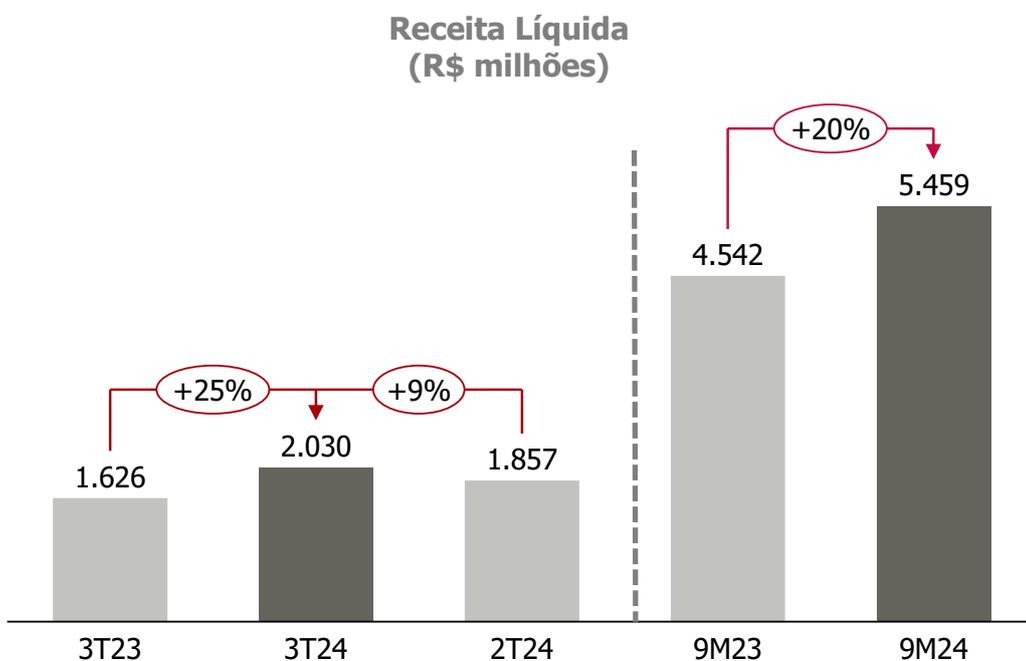
Obras em andamento (% do VGV)



DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida total da Companhia somou R\$ 2.030 milhões no 3T24, montante 25% superior aos R\$ 1.626 milhões no 3T23 e 9% acima dos R\$ 1.857 milhões registrados no 2T24. No acumulado do ano, a receita líquida somou R\$ 5.459 milhões vs. R\$ 4.542 milhões no 9M23.



MARGEM BRUTA

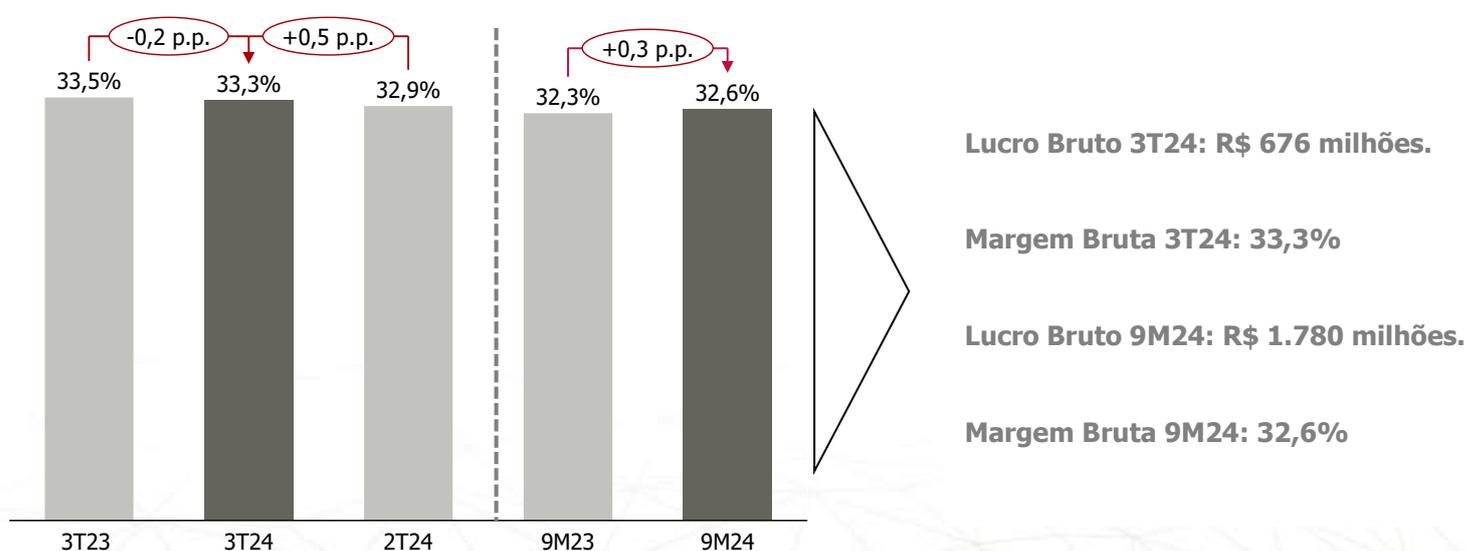
A margem bruta total reportada pela Companhia no 3T24 foi de 33,3%, 0,2 p.p. abaixo da margem bruta reportada no 3T23 (33,5%) e 0,5 p.p. superior à margem de 32,9% do 2T24. No acumulado do ano, a margem bruta atingiu 32,6%, sendo 0,3 p.p. maior que o 9M23 (32,3%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 35,0%, 0,3 p.p. abaixo da margem de 35,4% do 3T23 e 0,3 p.p. superior à margem de 34,7% do 2T24. No acumulado do período, a margem bruta ajustada atingiu 34,4%, sendo 0,2 p.p. maior que o 9M23 (34,2%).

Margem Bruta	3T24 R\$ MM	2T24 R\$ MM	3T24 x 2T24	3T23 R\$ MM	3T24 x 3T23	9M24 R\$ MM	9M23 R\$ MM	9M24 x 9M23
Receita Líquida	2.030	1.857	9%	1.626	25%	5.459	4.542	20%
Lucro Bruto	676	610	11%	545	24%	1.780	1.467	21%
Margem Bruta	33,3%	32,9%	0,5 p.p.	33,5%	-0,2 p.p.	32,6%	32,3%	0,3 p.p.
Juros Apropriados no Custo	35	35	0%	30	17%	98	85	15%
Margem Bruta Ajustada	35,0%	34,7%	0,3 p.p.	35,4%	-0,3 p.p.	34,4%	34,2%	0,2 p.p.

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

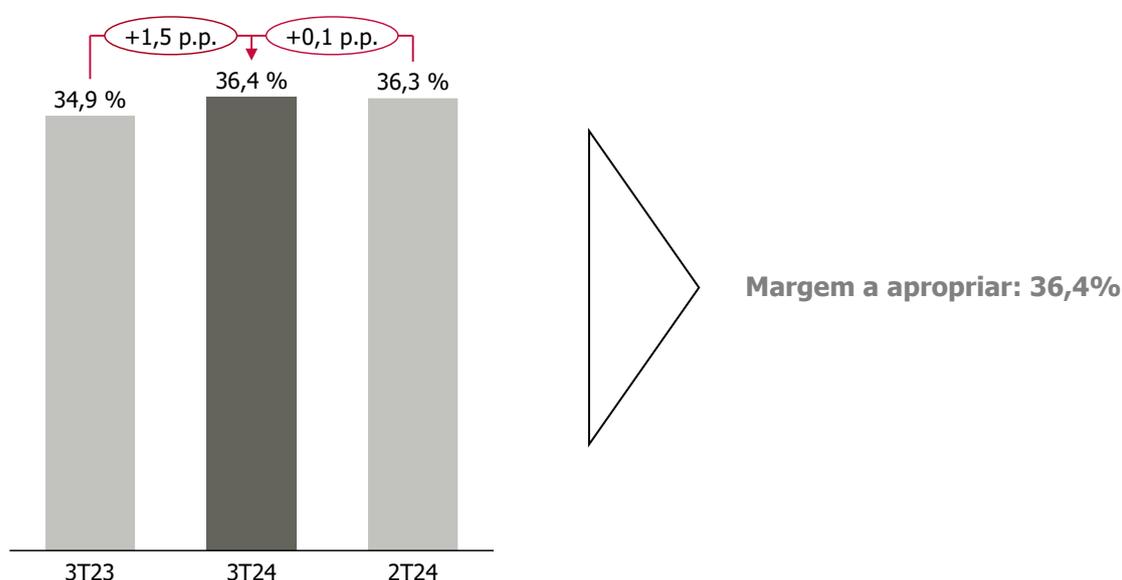
Evolução da Margem Bruta



VENDAS A RECONHECER

Ao final do 3T24, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 7.789 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 36,4%, 1,5 p.p. superior ao 3T23 (34,9%) e 0,1 p.p. acima do 2T24 (36,3%).

Evolução da Margem Bruta a Apropriar



Vendas a Reconhecer (R\$ MM)	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23
Receitas de Vendas a Apropriar	7.948	7.410	7%	6.477	23%
Impostos a apropriar	(158)	(144)	10%	(124)	28%
Receita Líquida a Apropriar	7.789	7.266	7%	6.353	23%
Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar	(4.956)	(4.628)	7%	(4.135)	20%
Lucro Bruto a Apropriar	2.834	2.638	7%	2.217	28%
Margem Bruta a Apropriar	36,4%	36,3%	0,1 p.p.	34,9%	1,5 p.p.

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 170 milhões, acima dos valores apresentados no 3T23 (R\$ 155 milhões) e superiores ao 2T24 (R\$ 148 milhões). Nos 9M24, as despesas comerciais somaram R\$ 472 milhões, sendo R\$ 19 milhões superiores ao 9M23.

Despesas Comerciais	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM		
Estande de Vendas	45	39	14%	30	49%	119	114	5%
Mídia	31	27	14%	26	20%	80	67	20%
Serviços de Terceiros	38	30	28%	46	-17%	113	126	-10%
Manutenção Estoque Pronto	10	11	-9%	9	3%	32	29	10%
Outros	29	23	25%	24	20%	73	63	16%
CashMe	17	17	0%	19	-10%	54	54	0%
Total	170	148	15%	155	10%	472	453	4%

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 125 milhões, R\$ 9 milhões acima dos R\$ 116 milhões apresentados no 3T23 (Pro Forma) e R\$ 15 milhões superiores aos R\$ 110 milhões do 2T24. Nos 9M24, as despesas somaram R\$ 342 milhões, valor R\$ 25 milhões maior que o mesmo período do ano anterior (9M23 Pro forma).

Despesas Gerais e Administrativas	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23 (Pro Forma)	3T24 x 3T23	9M24	9M23 (Pro Forma)	9M24 x 9M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Salários e Encargos Sociais	49	45	7%	45	7%	137	131	5%
Honorários da Administração	2	2	18%	2	0%	5	5	-5%
Participação dos Empregados	18	18	4%	18	0%	54	54	0%
Serviços de Terceiros	43	35	22%	37	15%	111	91	23%
Aluguel, viagens e representações	5	4	27%	8	-33%	14	19	-26%
Outros	8	6	32%	6	48%	20	16	21%
Total	125	110	14%	116	8%	342	317	8%

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

O G&A da CashMe totalizou R\$ 14 milhões no trimestre, comparado a R\$ 13 milhões no 3T23 e R\$ 13 milhões no 2T24. No ano, as despesas gerais e administrativas da CashMe somaram R\$ 39 milhões, abaixo do mesmo período do ano anterior (R\$ 41 milhões).

INDENIZAÇÕES

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

Indenizações	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Delta Provisão	(7)	(3)	112%	25	-127%	(22)	3	n.a
Gastos com Indenizações (Caixa)	(33)	(29)	11%	(34)	-6%	(81)	(66)	23%
Comprometimento com Indenizações	13	(11)	n.a	(1)	-1014%	5	(6)	n.a
Total Impacto DRE (Outras Despesas/Receitas Operacionais)	(26)	(44)	-39%	(11)	152%	(99)	(70)	42%

RESULTADO FINANCEIRO

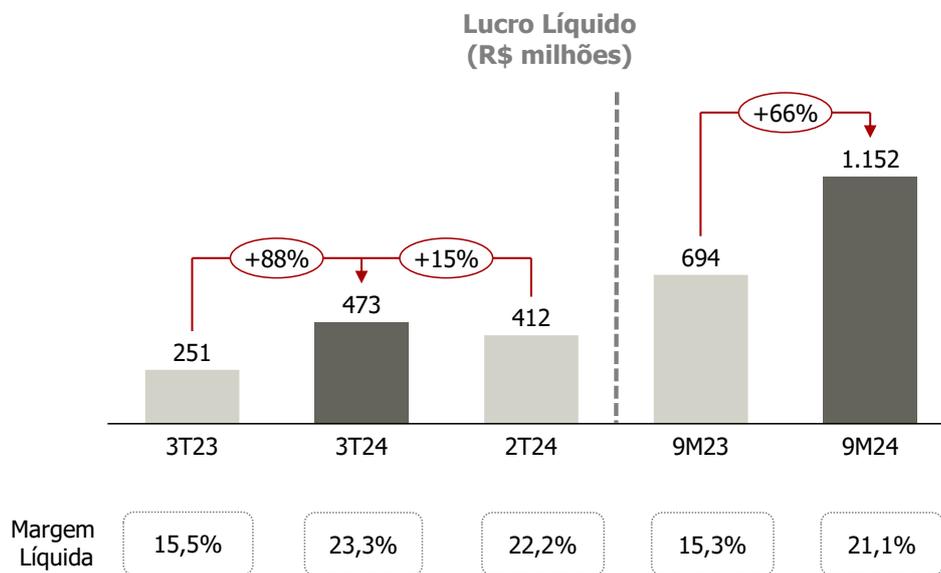
O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 39 milhões, acima dos R\$ 28 milhões positivos registrados no 3T23 e inferior aos R\$ 45 milhões registrado no 2T24. Nos 9M24, o resultado foi positivo em R\$ 97 milhões, sendo menor que os R\$ 103 milhões do mesmo período de 2023.

Resultado Financeiro	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23	9M24	9M23	9M24 x 9M23
	R\$ MM	R\$ MM		R\$ MM		R\$ MM	R\$ MM	
Despesas Financeiras								
Juros SFH	(46)	(41)	12%	(41)	11%	(127)	(114)	12%
Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros	(106)	(91)	17%	(99)	8%	(298)	(330)	-10%
Juros Capitalizados	34	35	-4%	32	6%	83	90	-8%
Sub Total	(119)	(97)	22%	(108)	10%	(343)	(354)	-3%
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(0)	(0)	222%	(0)	36%	(1)	(2)	-48%
Despesas bancárias	(2)	(2)	-26%	(2)	-25%	(6)	(10)	-33%
Outras Despesas Financeiras	(10)	(38)	-75%	(17)	-44%	(62)	(57)	9%
Total de Despesas Financeiras	(130)	(138)	-5%	(128)	2%	(412)	(422)	-2%
Receitas Financeiras								
Rendimento de Aplicações	157	168	-7%	149	6%	469	447	5%
Variações monetárias	3	4	-25%	4	-25%	11	10	9%
Outras Receitas Financeiras	10	10	-6%	3	181%	29	68	-57%
Total de Receitas Financeiras	170	182	-7%	156	9%	509	525	-3%
Resultado Financeiro	39	45	-12%	28	40%	97	103	-6%

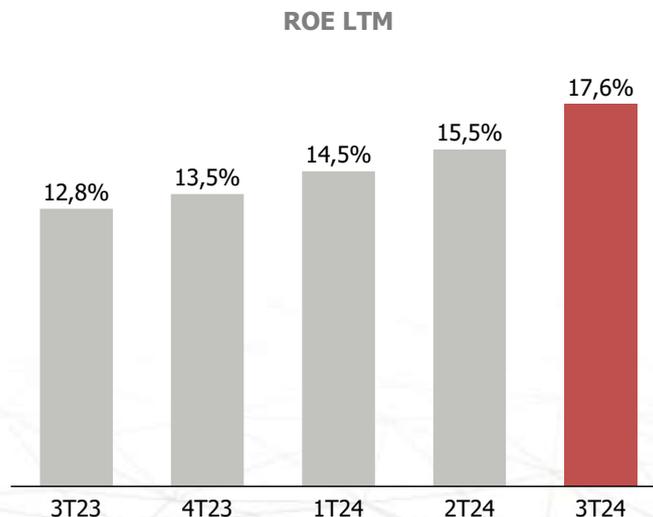
A contribuição da CashMe no resultado financeiro líquido totalizou R\$ 50 milhões no trimestre, comparado a R\$ 38 milhões no 3T23 e R\$ 55 milhões 2T24. O resultado acumulado do ano foi de R\$ 154 milhões, comparado a R\$ 143 milhões no mesmo período de 2023.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 473 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 251 milhões no 3T23 e ao lucro líquido de R\$ 412 milhões no 2T24. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 17,6%. No acumulado de 2024, o lucro líquido totalizou R\$ 1.152 milhões, aumento de 66% em relação ao mesmo período do ano passado (R\$ 694 milhões).



No trimestre, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 1,26. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,67 no mesmo período de 2023 e de R\$ 1,10 no trimestre passado.



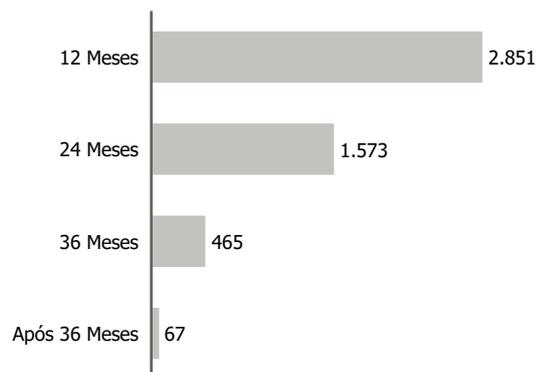
Destaques das Demonstrações Financeiras

CONTAS A RECEBER

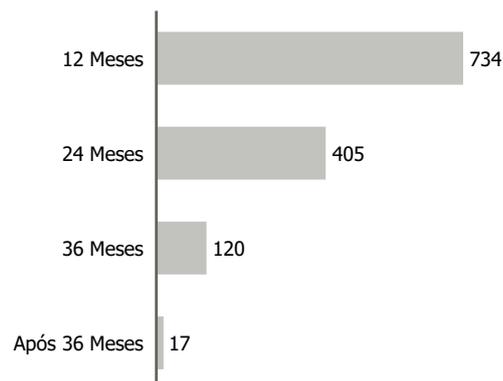
Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 12,0 bilhões em 30 de setembro de 2024, sendo 8% maior que o montante registrado em 30 de junho de 2024. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 4,3 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

Desse total, 8% refere-se a unidades entregues, e 92% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio ponderado de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,1 anos (24,9 meses).

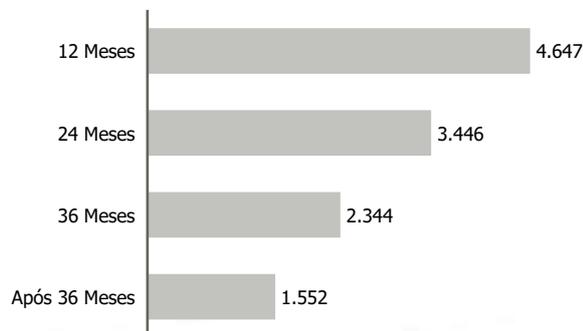
Cronograma do Custo a Incorrer (ref, unidades vendidas– R\$ milhões)



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



Cronograma de Recebíveis (em R\$ milhões)



Contas a receber	3T24	2T24	3T24 x 2T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Unidades em construção	11.057	10.127	9%
Unidades construídas	932	967	-4%
Total dos Recebíveis	11.989	11.094	8%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas	(4.956)	(4.628)	7%
Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque	(1.276)	(1.449)	-12%
Contas a Receber Líquido	5.757	5.017	15%

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 setembro de 2024, totalizava R\$ 2.545 milhões e representava 46% do total.

Imóveis a Comercializar	3T24	2T24	3T24 x 2T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Imóveis em Construção	1.833	1.799	2%
Imóveis Concluídos	648	659	-2%
Terrenos	2.545	1.952	30%
Adiantamento a Fornecedores	172	142	21%
Encargos Capitalizados ao Estoque	118	117	1%
Provisão para Distratos	273	266	3%
Total	5.590	4.934	13%

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\$ 256 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 509 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 765 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	3T24	2T24	3T24 x 2T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Por recebimento de venda de imóveis	131	175	-25%
Permuta física - Terrenos para futura incorporação	256	168	52%
Permuta física - Imóveis incorporados	509	503	1%
Total	896	846	6%

A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 1.251 milhões, sendo R\$ 833 milhões relativos a imóveis já incorporados.

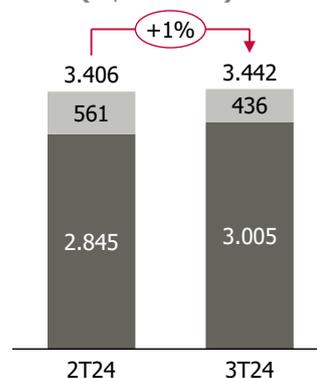
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	3T24	2T24	3T24 x 2T24
	R\$ MM	R\$ MM	
Já incorporado	833	675	23%
Outros	418	215	94%
Total	1.251	890	41%

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de setembro de 2024, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 5.466 milhões, 4% maior do que os R\$ 5.251 milhões registrados em 30 de junho de 2024.

O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 36% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou aumento de 7% no trimestre.

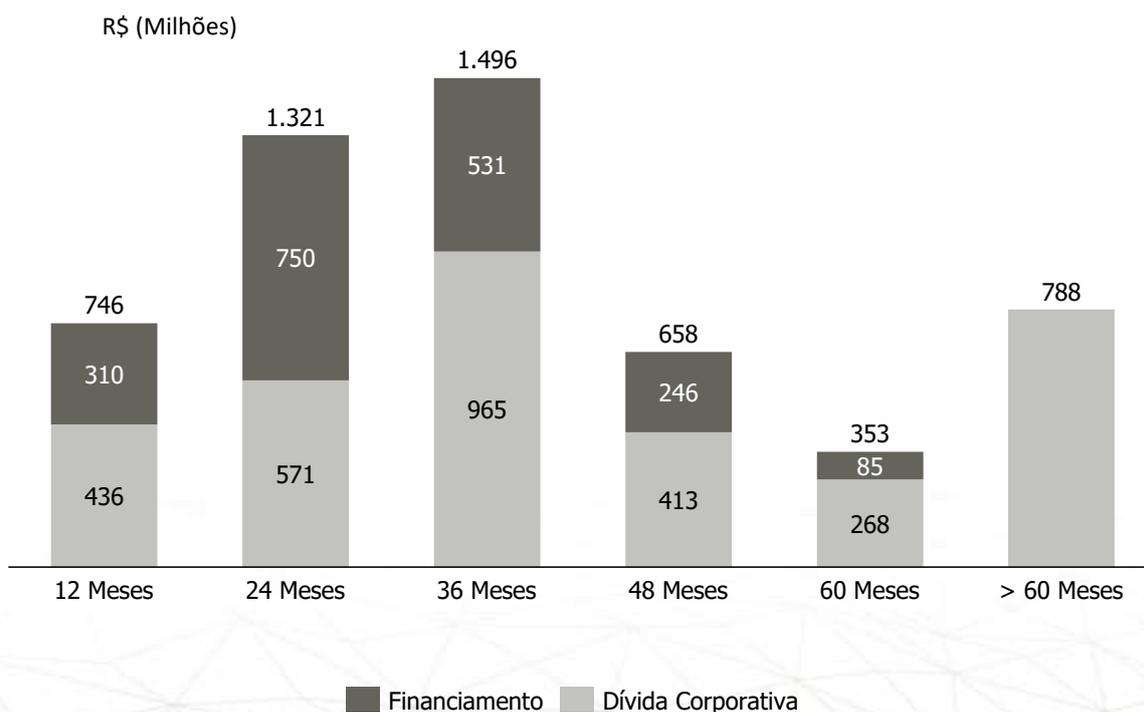
Dívida Corporativa (R\$ milhões)



■ Curto Prazo ■ Longo Prazo

Modalidade (em R\$ milhões)	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23
Financiamentos	1.921	1.787	7%	1.689	14%
Dívida Corporativa - Cyrela	1.570	1.721	-9%	1.943	-19%
Dívida Corporativa - CashMe	1.872	1.685	11%	1.178	59%
Subtotal	5.363	5.193	3%	4.811	11%
Juros e Custos	103	58	79%	112	-8%
Total	5.466	5.251	4%	4.923	11%

Cronograma de Amortização da Dívida



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 64% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

Em R\$ milhões	Emissão	Vencimento	Custo a.a.	Saldo
Dívida Corporativa Cyrela				
283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2020	abr-25	IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%)	90
489ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	CDI + 0,40%	121
490ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-27	IPCA + 5,9068% (swap p/ CDI + 0,47%)	259
491ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital	2022	jun-29	IPCA + 6,1280% (swap p/ CDI + 0,79%)	100
1ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-28	98% CDI	634
2ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-29	99% CDI	67
3ª Série da 57ª emissão de CRI - Província Sec	2024	abr-31	101% CDI	300
Subtotal				1.570
Dívidas CashMe				
1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec	2022	2029	CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049%	201
1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 8,0%	152
1ª e 2ª Séries da 155ª emissão de CRI - True Sec	2023	2028	CDI + 1,95% / IPCA + 7,8529%	99
1ª, 2ª e 3ª Séries da 113ª emissão de CRI - Vert Sec	2023	2027	CDI + 3,0% / CDI + 4,0%	61
1ª e 2ª Séries da 31ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0%	109
1ª, 2ª e 3ª Séries da 39ª emissão de CRI - Província Sec	2023	2030	PCA + 6,0% / IPCA + 10,0% / IPCA + 11,0%	258
1ª e 2ª Séries da 40ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2032	IPCA + 7,0% / IPCA + 10,0%	88
1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de CRI - Província Sec	2024	2031	CDI + 1,4% / IPCA + 7,4%	274
1ª e 2ª Séries da 139ª emissão de CRI - Vert Sec	2024	2032	IPCA + 7,4632% / IPCA + 9,75%	360
CashMe I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	2024	n.a.	CDI + 3,5%	70
1ª Emissão de Debentures - 2ª Série	2022	2027	CDI + 1,75%	200
Subtotal				1.872
TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA				3.442

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.

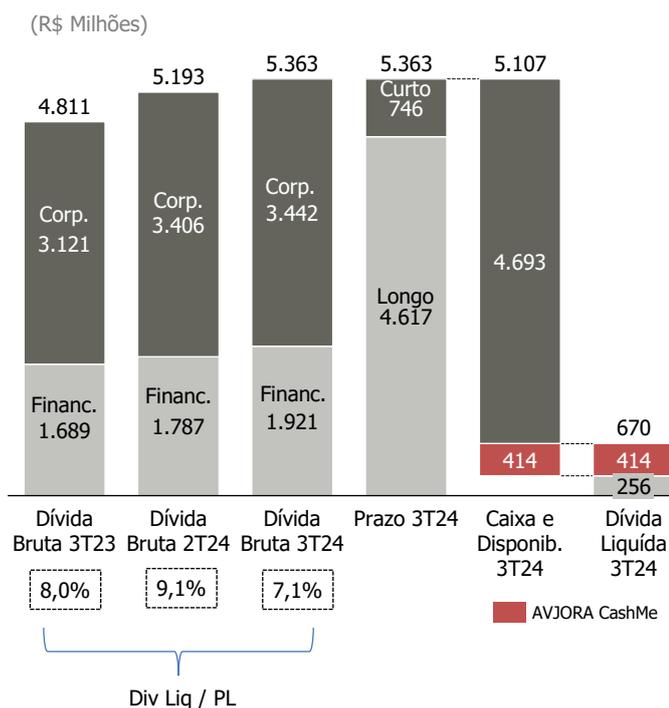
Em R\$ milhões	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23
Dívida LP	4.617	4.380	5%	3.838	20%
Dívida CP	746	814	-8%	973	-23%
Total da Dívida	5.363	5.193	3%	4.811	11%
Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob.	3.042	2.799	9%	2.652	15%
Títulos e Valores Mobiliários LP	2.065	2.036	1%	1.902	9%
Total de Disponibilidades	5.107	4.835	6%	4.554	12%
Dívida Líquida Contábil	256	358	-28%	257	0%
AVJORA CashMe	414	441	-6%	392	6%
Dívida Líquida Ajustada	670	799	-16%	649	3%

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida Ajustada/ Patrimônio Líquido Ajustado, atingiu 7,1% no trimestre, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 1.872 milhões de dívida bruta e R\$ 2.704 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe.

Em R\$ milhões	3T24	2T24	3T24 x 2T24	3T23	3T24 x 3T23
Dívida Líquida Ajustada	670	799	-16%	649	3%
Patrimônio Líquido Ajustado	9.437	8.793	7%	8.148	16%
Financiamento à Construção	1.921	1.787	7%	1.689	14%
Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado	7,1%	9,1%	-2,0 p.p.	8,0%	-0,9 p.p.
Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust.	-13,3%	-11,2%	-2,0 p.p.	-12,8%	-0,5 p.p.

* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento



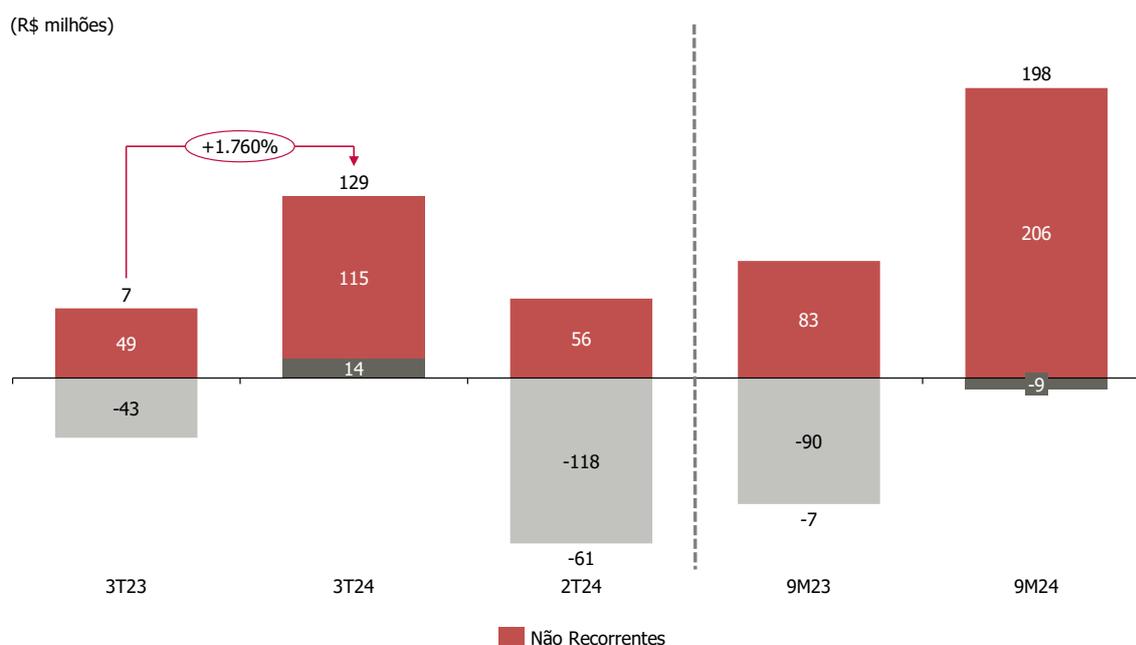
Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.		7,1%
Prazo Médio	3,2 anos	3,5 anos
Curto Prazo	14%	13%
Longo Prazo	86%	87%

	Custo Médio de Financiamentos	Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,73%	72,3%	99,0% do CDI	63,7%
TR + 9,04%	27,7%	CDI + 0,62%	36,3%
TOTAL	100,0%	TOTAL	100,0%
Taxa Mínima	TR + 7,75%	* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 1.872 MM)	
Taxa Máxima	Poupança + 5,0%		

GERAÇÃO DE CAIXA

No 3T24, a Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 129 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 7 milhões no 3T23 e queima de caixa de R\$ 61 milhões no 2T24. Destaca-se que no período tivemos R\$ 115 milhões de efeitos não recorrentes referentes às alienações das ações da Cury. No acumulado do ano, a Cyrela apresentou geração de caixa de R\$ 198 milhões, comparável a queima de caixa de R\$ 7 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\$ 414 milhões.

Geração / Consumo de Caixa



Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões)	3T24 R\$ MM	2T24 R\$ MM	Var %	3T23 R\$ MM	Var %	9M24 R\$ MM	9M23 R\$ MM	Var % 9M24 x 9M23
Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar)	5.363	5.193	3%	4.811	11%	5.363	4.811	11%
Caixa Total	5.107	4.835	6%	4.554	12%	5.107	4.554	12%
Dívida Líquida Contábil	256	358	-28%	257	0%	256	257	0%
(+) AVJORA CashMe	414	441	-6%	392	6%	414	392	6%
Dívida Líquida Ajustada	670	799	-16%	649	3%	670	649	3%
Δ Dívida Líquida Ajustada	129	(61)	n.a.	(185)	n.a.	198	(77)	n.a.
(+) Programa Recompra	-	-	n.a.	-	n.a.	-	11	-100%
(+) Dividendos	-	-	n.a.	192	-100%	-	192	-100%
(+) Efeito Desconsolidação SKR	-	-	n.a.	-	n.a.	-	(132)	-100%
Geração/Consumo de Caixa	129	(61)	n.a.	7	1760%	198	(7)	n.a.
(+) Aquisição/Venda de Participação Societária	(115)	(56)	104%	(49)	133%	(206)	(83)	148%
Geração/Consumo de Caixa Operacional	14	(118)	n.a.	(43)	n.a.	(9)	(90)	-91%

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES		
Balanço Patrimonial Consolidado		
R\$ milhões		
	<u>30 de Setembro, 2024</u>	<u>31 de Dezembro, 2023</u>
ATIVO		
Circulante	11.095	9.768
Caixa e Equivalentes de Caixa	543	242
Títulos e Valores Mobiliários	2.499	2.462
Contas a Receber	3.351	2.858
Imóveis a Comercializar	4.149	3.701
Impostos e Contribuições a Compensar	50	10
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	2	4
Despesas com Vendas a Apropriar	117	107
Despesas Antecipadas	52	31
Instrumentos Financeiros e Derivativos	33	35
Demais Contas a Receber	298	319
Não Circulante	8.480	7.603
Realizável a Longo Prazo	5.282	4.829
Contas a Receber	963	597
Títulos e Valores Mobiliários	2.065	1.899
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	24	9
Partes Relacionadas	240	436
Impostos e Contribuições a Compensar	152	178
Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos	2	3
Imóveis a Comercializar	1.441	1.655
Demais Contas a receber	395	52
Ativo Permanente	3.198	2.773
Investimentos em Controladas e Coligadas	2.897	2.439
Imobilizado	129	146
Intangível	172	188
Total do Ativo	19.574	17.371

	<u>30 de Setembro, 2024</u>	<u>31 de Dezembro, 2023</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Circulante	3.214	3.454
Empréstimos e Financiamentos	323	477
Debêntures	67	17
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	482	912
Instrumentos Financeiros e Derivativos	-	1
Fornecedores	261	319
Provisões para Garantias	70	58
Impostos e Contribuições a Recolher	64	51
Impostos e Contribuições Diferidos	74	63
Salários, encargos sociais e participações	219	183
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	611	367
Dividendos a Pagar	224	224
Partes Relacionadas	83	56
Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	67	49
Adiantamentos de Clientes	202	293
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	126	117
Demais Contas a Pagar	341	268
Exigível a Longo Prazo	6.509	5.417
Empréstimos e Financiamentos	1.681	1.518
Debêntures	133	949
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.781	1.285
Fornecedores	1	0
Provisões para Garantias	112	89
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	641	487
Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	112	98
Impostos e Contribuições Diferidos	354	333
Adiantamento de Clientes	694	659
Patrimônio Líquido Consolidado	9.851	8.500
Participações Minoritárias	907	809
Patrimônio Líquido	8.945	7.690
Capital Social	3.685	3.396
Reservas de Capital	19	(73)
Reserva Legal	533	533
Reserva de Retenção de Lucros	3.458	3.747
Ações em Tesouraria	(309)	(309)
Lucros/Prejuízos Acumulados	1.152	0
Outros Resultados Abrangentes	406	395
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	19.574	17.371

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Demonstração de Resultados Consolidados R\$ milhões						
	<u>3T24</u>	<u>2T24</u>	<u>% Variação</u>	<u>9M24</u>	<u>9M23</u>	<u>% Variação</u>
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços						
Incorporação e Revenda de Imóveis	2.075	1.865	11%	5.585	4.599	21%
Loteamentos	(1)	1	n.a	3	3	-6%
Prestação de Serviços e Outras	25	24	7%	69	58	18%
Provisão Para Distrato	(16)	17	n.a	(46)	12	n.a
Provisão Para Distrato - PCLD	3	2	36%	(0)	(4)	-93%
Deduções da Receita Bruta	(57)	(52)	9%	(151)	(126)	20%
Receita Líquida Operacional	2.030	1.857	9%	5.459	4.542	20%
Dos Imóveis Vendidos e Revendidos						
Loteamentos	(1.354)	(1.227)	10%	(3.680)	(3.045)	21%
Da Prestação de Serviços e Outras	0	(0)	n.a	(0)	(1)	-43%
Provisão Para Distrato	(9)	(8)	7%	(28)	(21)	35%
Provisão Para Distrato	9	(12)	n.a	29	(8)	n.a
Custo das Vendas e Serviços Realizados	(1.353)	(1.247)	9%	(3.680)	(3.075)	20%
Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional	676	610	11%	1.780	1.467	21%
Receitas (Despesas) Operacionais						
Com Vendas	(170)	(148)	15%	(472)	(453)	4%
Gerais e Administrativas	(123)	(108)	14%	(337)	(377)	-11%
Honorários de Administração	(2)	(2)	18%	(5)	(5)	-5%
Equivalência Patrimonial	136	116	17%	353	170	108%
Outros Resultados nos Investimentos	72	69	5%	173	62	182%
Outras Despesas/Receitas Operacionais	(35)	(63)	-44%	(126)	(49)	157%
	(123)	(135)	-9%	(413)	(653)	-37%
Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro	553	475	17%	1.367	814	68%
Despesas Financeiras						
Despesas Financeiras	(130)	(138)	-5%	(412)	(422)	-2%
Receitas Financeiras	170	182	-7%	509	525	-3%
Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores	593	519	14%	1.464	917	60%
Diferido						
Diferido	(7)	(7)	2%	(17)	(7)	149%
Corrente	(44)	(34)	30%	(113)	(106)	7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(52)	(41)	25%	(130)	(113)	15%
Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores	541	478	13%	1.334	804	66%
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores						
Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores	(68)	(66)	3%	(181)	(109)	66%
Lucro (Prejuízo) Líquido	473	412	15%	1.152	694	66%

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

EMPREENDIMENTO	SEGMENTO	DATA RECONHECIMENTO	%EVOLUÇÃO FINANCEIRA		RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi)	
			3T24	3T23	3T24	3T23
Eden Park By Dror	Alto Padrão	mar-23	5%	2%	91	35
Casa Ibirapuera	Alto Padrão	jul-22	5%	1%	47	10
Living Full Vila Nova Conceição	Médio	ago-22	9%	3%	30	10
Maison Cyrela Perdizes	Alto Padrão	mar-22	7%	3%	28	11
Vívaz Prime Vila Nova Cachoeirinha	Vívaz Prime	jun-22	7%	4%	28	10
Vívaz Prime Rio Bonito	Vívaz Prime	mar-22	8%	8%	27	22
Jardim Europa By Cyrela	Alto Padrão	dez-21	5%	6%	26	24
On The Sky Cyrela By Yoo	Alto Padrão	jun-23	3%	0%	24	33
Living Duett Mooca	Médio	nov-22	8%	4%	24	13
Wave By Yoo	Alto Padrão	fev-22	4%	5%	24	31
Atmosfera 360º	Alto Padrão	mai-21	4%	6%	23	21
Bothanic	Alto Padrão	dez-21	5%	8%	22	31
Living Infinity Nova Klabin	Médio	abr-22	5%	3%	22	10
Legacy Campo Belo	Alto Padrão	mai-21	3%	10%	21	17
Vívaz Prime Vila Maria	Vívaz Prime	ago-22	12%	6%	21	7
Vívaz Prime Joao De Luca	Vívaz Prime	mai-22	5%	9%	21	9
Vívaz Prime Voluntários Da Patria	Vívaz Prime	abr-23	10%	3%	20	8
Easy Botafogo	Alto Padrão	mar-22	6%	7%	19	28
Le Jardim	Alto Padrão	nov-21	7%	6%	19	9
Cyrela Moema By Yoo	Alto Padrão	set-21	7%	5%	19	20
Orygem Acqua Home	Alto Padrão	dez-21	4%	7%	18	20
Living Wellness Aclimação	Médio	mar-23	6%	3%	18	8
Vívaz Irajá	MCMV 2 e 3	mai-23	16%	1%	17	2
Atmosfera Condominium Park	Alto Padrão	dez-21	3%	12%	17	35
Living Parque Jardim - Orquídea	Médio	abr-23	12%	4%	16	6
Demais empreendimentos					749	1.203
Sub-Total					1.391	1.633
Obras Reconhecidas após Setembro 2023						
Casa Gabrielle Cyrela	Alto Padrão	jul-24	41%	0%	122	-
Ox Park Design By Edsa	Alto Padrão	set-24	33%	0%	92	-
Woods Park Design By Edsa	Alto Padrão	set-24	33%	0%	72	-
Living Full Berrini	Médio	ago-24	38%	0%	69	-
Vívaz Santa Marina	MCMV 2 e 3	jul-24	31%	0%	52	-
Vista Praia De Belas	Alto Padrão	ago-24	25%	0%	33	-
Palazzo Mooca By Living	Médio	set-24	30%	0%	32	-
Escape Eden	Alto Padrão	jun-24	0%	0%	23	-
Casa Eden By Yoo West	Alto Padrão	dez-23	-1%	0%	22	-
Secret Garden Vila Mariana	Alto Padrão	mai-24	0%	0%	18	-
Lis Moema	Alto Padrão	nov-23	2%	0%	16	-
Casa Eden By Yoo East	Alto Padrão	dez-23	-1%	0%	14	-
Vívaz Ermelino Matarazzo	MCMV 2 e 3	set-24	14%	0%	14	-
Living Parque Jardim - Condomínio Lírio	Médio	nov-23	8%	0%	12	-
Quattri Cyrela Vila Mariana	Alto Padrão	mar-24	0%	0%	11	-
Demais empreendimentos					81	-
Sub-Total					683	-
Total					2.074	1.633

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

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

Empreendimento	Trimestre	Mês	Região	GVV (R\$ MM)	Unidades	Produto	% CBR
1 Only By Living - F3 Australia	1T24	jan-24	RJ	92	180	Médio	60%
2 OLIIE 117	1T24	jan-24	SP	206	181	Alto Padrão	15%
3 The Edition by Living Vila Mariana	1T24	fev-24	SP	136	90	Médio	100%
4 Vivaz Vila Prudente	1T24	fev-24	SP	111	460	MCMV 2 e 3	100%
5 Vista - Menino Deus	1T24	fev-24	Sul	117	323	Alto Padrão	80%
6 Quattri Cyrela Vila Mariana	1T24	mar-24	SP	197	183	Alto Padrão	100%
7 Vivaz Cantareira 3	1T24	mar-24	SP	188	876	MCMV 2 e 3	100%
8 La Isla Residence Club	1T24	mar-24	RJ	501	474	Alto Padrão	90%
9 Residencial Porto Maravilha	1T24	mar-24	RJ	153	499	MCMV 2 e 3	40%
10 Living Full Pinheiros	2T24	abr-24	SP	187	620	Médio	100%
11 RJZ Cyrela Like Residencial Club - F3	2T24	abr-24	RJ	108	179	Alto Padrão	100%
12 Secret Garden Vila Mariana	2T24	mai-24	SP	247	216	Alto Padrão	75%
13 Vivaz Estação Sacomã	2T24	mai-24	SP	108	445	MCMV 2 e 3	100%
14 Vivaz Parque Prime Freguesia do Ó	2T24	mai-24	SP	202	602	MCMV 2 e 3	100%
15 Wide Nova Campinas	2T24	jun-24	SP INT	55	44	Alto Padrão	50%
16 Wish Bueno Six	2T24	jun-24	CO	80	120	Médio	50%
17 Escape Eden	2T24	jun-24	SP	316	259	Alto Padrão	45%
18 Pitangueira Reserva Urbana	2T24	jun-24	CO	158	480	MCMV 2 e 3	50%
19 Nova Norte Residencial - Ginga	3T24	jul-24	RJ	140	500	MCMV 2 e 3	40%
20 Casa Gabriele By Cyrela	3T24	jul-24	SP	323	48	Alto Padrão	100%
21 Living Full Berrini	3T24	jul-24	SP	184	568	Médio	100%
22 Vivaz Santa Marina	3T24	jul-24	SP	204	795	MCMV 2 e 3	100%
23 Living Vista Parque	3T24	jul-24	RJ	184	498	Médio	100%
24 Vivaz Ermelino Matarazzo	3T24	ago-24	SP	159	776	MCMV 2 e 3	100%
25 Palazzo Mooca by Living	3T24	ago-24	SP	177	172	Médio	75%
26 Ereditã Moinhos	3T24	ago-24	Sul	284	27	Alto Padrão	80%
27 Vista Praia De Belas	3T24	ago-24	Sul	136	421	Alto Padrão	80%
28 Home Boutique By Living Ipiranga	3T24	set-24	SP	179	125	Médio	100%
29 Vivaz Parque Freguesia do Ó 2	3T24	set-24	SP	156	667	MCMV 2 e 3	100%
30 Woods Park Design By Edsa	3T24	set-24	RJ	362	196	Alto Padrão	70%
31 Ox Park Design By Edsa	3T24	set-24	RJ	378	152	Alto Padrão	70%
32 Smart 36	3T24	set-24	CO	211	413	Médio	46%
33 Now Milão - Fase 2	3T24	set-24	CO	48	142	MCMV 2 e 3	50%
Total				6.284	11.731		

3T24

Por Região	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var p.p.	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var%
São Paulo	1.380	995	39%	1.336	758	76%	97%	76%	20,6 p.p.	3.151	1.867	69%	10.521	11.300	-7%	31	71	-56%
Rio de Janeiro	1.064	660	61%	758	357	112%	71%	54%	17,2 p.p.	1.346	1.104	22%	11.190	10.345	8%	0	0	n.a.
Sul	419	137	206%	335	110	206%	80%	80%	0,0 p.p.	448	748	-40%	22.396	29.637	-24%	38	18	111%
Outros	259	372	-30%	121	328	-63%	47%	88%	-41,4 p.p.	555	598	-7%	8.971	8.300	8%	28	0	n.a.
Total	3.123	2.165	44%	2.551	1.552	64%	82%	72%	10,0 p.p.	5.500	4.317	27%	11.401	10.751	6%	98	89	9%

Por Produto	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var p.p.	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var%	3T24	3T23	Var%
Alto padrão	1.482	1.086	36%	1.176	689	71%	79%	63%	15,9 p.p.	844	1.499	-44%	17.707	17.860	-1%	38	73	-47%
Médio	934	495	89%	776	442	76%	83%	89%	-6,2 p.p.	1.776	528	236%	10.330	10.330	0%	59	17	256%
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.
MCM 2 e 3	707	583	21%	599	421	42%	85%	72%	12,5 p.p.	2.880	2.290	26%	7.083	6.299	12%	0	0	n.a.
Total	3.123	2.165	44%	2.551	1.552	64%	82%	72%	10,0 p.p.	5.500	4.317	27%	11.401	10.751	6%	98	89	9%

9M24

Por Região	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var p.p.	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var%
São Paulo	3.278	4.446	-26%	2.823	3.488	-19%	86%	78%	7,7 p.p.	7.083	5.271	34%	10.951	12.183	-10%	126	242	-48%
Rio de Janeiro	1.918	1.104	74%	1.433	744	93%	75%	67%	7,3 p.p.	2.678	2.219	21%	10.303	9.219	12%	92	31	201%
Sul	536	415	29%	429	317	35%	80%	76%	3,7 p.p.	771	1.274	-39%	19.989	14.574	37%	49	55	-11%
Outros	553	1.059	-48%	268	669	-60%	48%	63%	-14,8 p.p.	1.199	1.958	-39%	8.263	8.099	2%	61	92	-34%
Total	6.284	7.024	-11%	4.953	5.218	-5%	79%	74%	4,5 p.p.	11.731	10.722	9%	10.851	10.908	-1%	329	420	-22%

Por Produto	VGV Lançado (R\$ MM)			VGV Lançado CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (m²)			VGV Permutado (R\$ MM)		
	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var p.p.	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var%	9M24	9M23	Var%
Alto padrão	3.229	3.585	-10%	2.411	2.531	-5%	75%	71%	4,1 p.p.	2.703	3.255	-17%	14.903	16.364	-9%	228	261	-13%
Médio	1.430	1.979	-28%	1.195	1.562	-24%	84%	79%	4,7 p.p.	2.786	2.564	9%	10.508	9.746	8%	77	118	-35%
Vivaz Prime	0	327	-100%	0	327	-100%	0%	100%	-100,0 p.p.	0	918	-100%	0	7.606	-100%	0	28	-100%
CVA 2 e 3	1.625	1.133	44%	1.347	798	69%	83%	70%	12,4 p.p.	6.242	3.985	57%	7.179	6.337	13%	24	13	87%
Total	6.284	7.024	-11%	4.953	5.218	-5%	79%	74%	4,5 p.p.	11.731	10.722	9%	10.851	10.908	-1%	329	420	-22%

ANEXO V – VENDAS

3T24

Por Região	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	3T24	3T23	Var %	3T24	3T23	Var %	3T24	3T23	Var p.p.	3T24	3T23	Var %	3T24	3T23	Var %
São Paulo	1.747	1.437	22%	1.525	1.173	30%	87%	82%	5,7 p.p.	3.070	2.470	24%	11.855	11.174	6%
Rio de Janeiro	872	412	112%	614	295	109%	70%	71%	-1,0 p.p.	1.179	778	52%	10.430	9.703	7%
Sul	250	101	147%	202	82	147%	81%	81%	-0,1 p.p.	508	225	126%	17.944	16.908	6%
Outros	332	312	6%	188	194	-3%	57%	62%	-5,6 p.p.	796	634	26%	8.799	7.414	19%
Total	3.201	2.263	41%	2.529	1.744	45%	79%	77%	2,0 p.p.	5.553	4.107	35%	11.314	10.326	10%

Por Produto	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	3T24	3T23	Var %	3T24	3T23	Var %	3T24	3T23	Var p.p.	3T24	3T23	Var %	3T24	3T23	Var %
Alto padrão	1.622	1.063	53%	1.229	741	66%	76%	70%	6,1 p.p.	1.358	924	47%	15.346	16.502	-7%
Médio	860	619	39%	701	516	36%	82%	83%	-1,8 p.p.	1.570	958	64%	11.034	9.518	16%
Vivaz Prime	61	59	4%	56	57	-2%	92%	97%	-5,7 p.p.	160	182	-12%	8.444	7.354	15%
MCMV 2 e 3	657	523	26%	542	430	26%	82%	82%	0,3 p.p.	2.465	2.043	21%	7.252	6.539	11%
Total	3.201	2.263	41%	2.529	1.744	45%	79%	77%	2,0 p.p.	5.553	4.107	35%	11.314	10.326	10%

9M24

Por Região	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	9M24	9M23	Var %	9M24	9M23	Var %	9M24	9M23	Var p.p.	9M24	9M23	Var %	9M24	9M23	Var %
São Paulo	4.442	3.851	15%	3.612	3.230	12%	81%	84%	-2,6 p.p.	7.754	6.631	17%	11.750	10.908	8%
Rio de Janeiro	2.030	942	115%	1.552	780	99%	76%	83%	-6,3 p.p.	2.972	2.010	48%	10.594	9.416	13%
Sul	463	401	15%	376	318	18%	81%	79%	2,1 p.p.	990	816	21%	15.299	15.097	1%
Outros	784	1.105	-29%	449	590	-24%	57%	53%	3,9 p.p.	1.747	2.178	-20%	8.607	8.220	5%
Total	7.719	6.299	23%	5.989	4.916	22%	78%	78%	-0,5 p.p.	13.463	11.635	16%	11.123	10.275	8%

Por Produto	VGV Vendido (R\$ MM)			VGV Vendido CBR (R\$ MM)			%CBR			Unidades			Preço Médio (R\$/m²)		
	9M24	9M23	Var %	9M24	9M23	Var %	9M24	9M23	Var p.p.	9M24	9M23	Var %	9M24	9M23	Var %
Alto padrão	3.917	3.048	29%	2.894	2.242	29%	74%	74%	0,3 p.p.	3.383	2.776	22%	15.652	15.494	1%
Médio	1.960	1.535	28%	1.589	1.235	29%	81%	80%	0,6 p.p.	3.514	2.451	43%	10.441	9.878	6%
Vivaz Prime	307	436	-29%	282	428	-34%	92%	98%	-6,6 p.p.	906	1.333	-32%	8.140	7.556	8%
MCMV 2 e 3	1.534	1.281	20%	1.224	1.011	21%	80%	79%	0,9 p.p.	5.660	5.075	12%	7.197	6.401	12%
Total	7.719	6.299	23%	5.989	4.916	22%	78%	78%	-0,5 p.p.	13.463	11.635	16%	11.123	10.275	8%

ANEXO VI – TERRENOS

Estoque de Terrenos

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	5.833	5.393	22	11.825	33%	86%
Rio de Janeiro	6.684	6.127	16	7.138	50%	99%
Sul	1.828	1.482	4	1.873	63%	81%
Outros	798	686	20	5.467	41%	64%
Total	15.143	13.688	62	26.303	43%	90%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	11.840	10.709	40	12.295	42%	90%
Médio	1.313	1.103	12	4.560	53%	85%
MCMV 2 e 3	1.989	1.876	10	9.448	55%	92%
Total	15.143	13.688	62	26.303	43%	90%

Aquisição de Terrenos

Por Região	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
São Paulo	2.727	2.480	8	4.603	41%	81%
Rio de Janeiro	2.441	2.441	4	2.120	0%	100%
Sul	386	332	2	619	61%	84%
Outros	0	0	0	0	0%	0%
Total	5.554	5.252	14	7.342	39%	89%

Por Produto	VGW Potencial com Permuta (R\$ MM)	VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Alto padrão	4.539	4.363	10	3.543	28%	90%
Médio	172	144	1	228	77%	75%
MCMV 2 e 3	843	745	3	3.571	87%	87%
Total	5.554	5.252	14	7.342	39%	89%

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

	Empreendimentos Entregues	Lançamento	Entrega	Região	VGV Lançamento (R\$ MM)	Unidades Entregues	Produto	%CBR
1	On The Parc	ago-20	jan-24	SP	339	97	Alto Padrão	100%
2	Vivaz Magarça	ago-21	fev-24	RJ	88	500	MCMV 2 e 3	100%
3	Living Unique	out-20	fev-24	SP	91	136	Médio	75%
4	Vida Mar - F2	jan-23	fev-24	CO	34	134	MCMV 2 e 3	50%
5	Vivaz Estação Belém 2	set-21	mar-24	SP	108	501	MCMV 2 e 3	100%
6	Ville Estrela	abr-21	mar-24	MG	16	84	MCMV 2 e 3	30%
7	Ville Hong Kong	abr-21	abr-24	MG	22	116	MCMV 2 e 3	40%
8	Vivaz Penha - F1	set-21	mai-24	SP	131	584	MCMV 2 e 3	75%
9	Vida Milão - F3	jun-23	mai-24	CO	36	136	MCMV 2 e 3	50%
10	Wish Aeroporto	jun-21	jun-24	CO	52	160	Médio	50%
11	Living Alto Do Ipiranga	nov-20	jun-24	SP	162	225	Médio	100%
12	Living Grand Wish Nova Campinas	dez-20	jun-24	SP INT	175	200	Médio	100%
13	Vivaz Estacao Santa Marina	jun-21	jun-24	SP	109	501	MCMV 2 e 3	100%
14	Vivaz Prime Laguna	nov-21	jun-24	SP	126	439	MCMV 2 e 3	100%
15	Atmosfera Condominium Park	set-21	jun-24	RJ	283	264	Alto Padrão	70%
16	Ville Violeta	dez-20	jun-24	MG	36	230	MCMV 2 e 3	30%
17	Vivaz Prime Bandeirantes - F1	dez-21	jul-24	RJ	131	477	MCMV 2 e 3	100%
18	Vivaz Prime Bandeirantes - F2	jul-22	jul-24	RJ	45	159	MCMV 2 e 3	100%
19	Orygem Aqua Home - F1	ago-21	jul-24	RJ	173	76	Alto Padrão	100%
20	Orygem Aqua Home - F2	abr-22	jul-24	RJ	105	64	Alto Padrão	100%
21	Cyrela Legacy Campo Belo	dez-20	jul-24	SP	156	177	Alto Padrão	70%
22	Living One	mai-21	jul-24	SP	125	128	Médio	80%
23	Ville Honduras	fev-20	set-24	MG	36	190	MCMV 2 e 3	40%
24	Atmosfera 360°	nov-20	set-24	SP	225	331	Alto Padrão	100%
25	Medplex Vera Cruz	mai-21	set-24	SP INT	127	203	Alto Padrão	100%
	Total				2.931	6.112		

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.