

Cyrela atinge Lucro Líquido de R\$ 251 milhões no trimestre e R\$ 694 milhões no acumulado de 2023

São Paulo, 09 de novembro de 2023 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (B3: CYRE3; OTCQPink: CYRBY), uma das maiores empresas do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao terceiro trimestre (3T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) que consideram as orientações técnicas OCPC 04 e interpretação técnica ICPC 02 e os princípios brasileiros de contabilidade e normas para preparação de relatório financeiro aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras e regulamentações pertinentes. As comparações referem-se aos mesmo período de 2022 (3T22) e, eventualmente, ao segundo trimestre de 2023 (2T23).

| | | |
|--|---|---|
| <p>LANÇAMENTOS</p> <p>No trimestre: R\$ 2.165 milhões, 26% inferior vs. 3T22 e 38% abaixo do 2T23</p> <p>No ano: R\$ 7.024 milhões, 12% superior vs. 9M22</p> | <p>MARGEM BRUTA</p> <p>No trimestre: 33,5%, 0,3 p.p. abaixo do 3T22 e 1,3 p.p. acima do 2T23</p> <p>No ano: 32,3%, 0,1 p.p. superior vs. 9M22</p> | <p>ROE – RETURN ON EQUITY</p> <p>de 12,8%</p> <p>(Lucro líquido dos últimos 12 meses sobre o patrimônio líquido médio do período, excluindo participações minoritárias)</p> |
| <p>VENDAS</p> <p>No trimestre: R\$ 2.263 milhões, 1% inferior vs. 3T22 e 9% abaixo do 2T23</p> <p>No ano: R\$ 6.299 milhões, 21% superior vs. 9M22</p> | <p>LUCRO LÍQUIDO</p> <p>No trimestre: R\$ 251 milhões, vs. R\$ 289 milhões no 3T22 e R\$ 279 milhões no 2T23</p> <p>No ano: R\$ 694 milhões, vs. R\$ 601 milhões no 9M22</p> | <p>GERAÇÃO DE CAIXA</p> <p>No trimestre: Geração de R\$ 7 milhões, vs. geração de R\$ 188 milhões no 3T22 e de R\$ 22 milhões no 2T23</p> <p>No ano: Consumo de R\$ 7 milhões, vs. geração de R\$ 87 milhões no 9M22</p> |

CYRE3
(09/11/2023)

Nº. de Ações:
399.742.799

Valor de mercado:
R\$ 7.517,2 milhões
US\$ 1.521,7 milhões

Teleconferências sobre os Resultados do 3T23

Português
(Com tradução simultânea)
10 de novembro de 2023
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 | 4 |
| DESEMPENHO OPERACIONAL | 5 |
| LANÇAMENTOS | 5 |
| VENDAS | 8 |
| VELOCIDADE DE VENDAS (VSO) | 12 |
| ESTOQUES | 13 |
| TERRENOS | 15 |
| ENTREGAS | 16 |
| OBRAS | 18 |
| DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO | 19 |
| RECEITA | 19 |
| MARGEM BRUTA | 20 |
| VENDAS A RECONHECER | 21 |
| DESPESAS COMERCIAIS | 22 |
| DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS | 23 |
| RESULTADO FINANCEIRO | 24 |
| LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA | 25 |
| Destaques das Demonstrações Financeiras | 26 |
| CONTAS A RECEBER | 26 |
| IMÓVEIS A COMERCIALIZAR | 27 |
| ENDIVIDAMENTO | 28 |
| GERAÇÃO DE CAIXA | 32 |
| EVENTOS SUBSEQUENTES | 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

Em meio a um ambiente macroeconômico bastante volátil nos últimos meses, tanto no contexto local quanto global, a Companhia manteve sua trajetória de crescimento, rentabilidade e solidez financeira. Os resultados do terceiro trimestre de 2023 continuaram a reforçar a bem-sucedida estratégia da Cyrela.

Mesmo em um cenário de taxas de juros em dois dígitos, a Companhia apresentou crescimento de seus indicadores operacionais. O VGV potencial lançado no trimestre foi de R\$ 1,6 bilhão (% CBR), totalizando R\$ 5,2 bilhões no acumulado do ano, alta de 7% em relação ao mesmo período de 2022. Os produtos da Companhia continuaram a ter sólida absorção, com as vendas chegando ao patamar de R\$ 1,7 bilhão no trimestre e acumulando R\$ 4,9 bilhões em VGV vendido nos nove primeiros meses de 2023, 12% acima do ano anterior. A velocidade de vendas dos lançamentos, em 46%, foi novamente um *highlight* positivo. Destacamos o projeto Iconyc by Yoo, um produto diferenciado lançado em agosto de 2023. Localizado no bairro de Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro e com VGV de R\$ 464 milhões, o projeto teve aproximadamente 45% de suas unidades vendidas até o final do mês de setembro.

O sólido desempenho operacional deu suporte ao resultado financeiro, o que permitiu à Companhia manter o patamar de receita líquida no trimestre em R\$ 1,6 bilhão. A margem bruta reportada subiu para 33,5%, uma evolução de 130 bps em relação ao trimestre anterior, e o lucro líquido foi de R\$ 251 milhões, com margem líquida de 15,5% e um ROE de 12,8%. Além disso, mesmo com o pagamento de dividendos de R\$ 192 milhões no período, o indicador Dívida Líquida / Patrimônio Líquido encerrou o trimestre em apenas 8,0%, ratificando o baixo nível de endividamento relativo da Cyrela, e deixando a Companhia em situação confortável para os seus próximos passos.

Ressalta-se que a Companhia segue cautelosa e atenta às melhores oportunidades de mercado para continuar com o seu plano de negócios pretendido para os próximos trimestres. Cientes que o desafio continua, gostaríamos de agradecer aos clientes, acionistas e demais *stakeholders* pela confiança depositada.

PRINCIPAIS INDICADORES

| | 3T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 9M23 | 9M22 | 9M23 x 9M22 |
|--|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|--------|-------------|
| Lançamentos ⁽¹⁾ | | | | | | | | |
| Número de Lançamentos | 13 | 14 | (1) | 17 | (4) | 38 | 33 | 5 |
| VGv Lançado - R\$ milhões (100%) | 2.165 | 2.928 | -26% | 3.514 | -38% | 7.024 | 6.292 | 12% |
| Participação CBR | 72% | 73% | -1,7 p.p. | 78% | -6,0 p.p. | 74% | 77% | -2,7 p.p. |
| VGv Permutado - R\$ milhões (100%) | 89 | 145 | -38% | 244 | -63% | 420 | 500 | -16% |
| VGv Lançado ex-permuta - R\$ milhões (%CBR) | 1.498 | 2.033 | -26% | 2.537 | -41% | 4.911 | 4.412 | 11% |
| Vendas ⁽²⁾ | | | | | | | | |
| Vendas Totais Contratadas - R\$ milhões (100%) | 2.263 | 2.286 | -1% | 2.491 | -9% | 6.299 | 5.220 | 21% |
| Participação CBR | 77% | 79% | -1,6 p.p. | 81% | -3,8 p.p. | 78% | 84% | -5,9 p.p. |
| Vendas ex-permuta no %CBR | 1.690 | 1.713 | -1% | 1.825 | -7% | 4.614 | 3.986 | 16% |
| Velocidade de Vendas (VSO) 12 Meses | | | | | | | | |
| VSO 12 Meses | 48% | 44% | 3,6 p.p. | 48% | -0,1 p.p. | 48% | 44% | 3,6 p.p. |
| Estoques | | | | | | | | |
| VGv Estoque a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%) | 9.761 | 8.911 | 10% | 9.767 | 0% | 9.761 | 8.911 | 10% |
| VGv Estoque Pronto a Valor de Mercado - R\$ Milhões (100%) | 1.382 | 1.283 | 8% | 1.249 | 11% | 1.382 | 1.283 | 8% |
| Banco de Terrenos | | | | | | | | |
| VGv potencial com permuta - R\$ milhões (100%) | 26.677 | 31.402 | -15% | 26.929 | -1% | 26.677 | 31.402 | -15% |
| % Permuta sobre valor do terreno | 71% | 71% | -0,2 p.p. | 71% | -0,1 p.p. | 71% | 71% | -0,2 p.p. |
| % CBR | 92% | 89% | 2,7 p.p. | 88% | 4,3 p.p. | 92% | 89% | 2,7 p.p. |
| Entregas | | | | | | | | |
| Número de Entregas | 18 | 21 | (3) | 12 | 6 | 40 | 40 | 0 |
| VGv Entregue - R\$ milhões (100%) | 1.545 | 1.628 | -5% | 1.259 | 23% | 3.902 | 3.240 | 20% |
| Unidades Entregues | 4.477 | 4.289 | 4% | 3.388 | 32% | 10.579 | 7.935 | 33% |
| Indicadores Financeiros | | | | | | | | |
| Receita Líquida (R\$ milhões) | 1.626 | 1.560 | 4% | 1.633 | 0% | 4.542 | 4.041 | 12% |
| Lucro Bruto (R\$ milhões) | 545 | 528 | 3% | 527 | 3% | 1.467 | 1.303 | 13% |
| Margem Bruta | 33,5% | 33,9% | -0,3 p.p. | 32,3% | 1,3 p.p. | 32,3% | 32,2% | 0,0 p.p. |
| Margem Bruta Ajustada | 35,4% | 35,3% | 0,1 p.p. | 34,1% | 1,3 p.p. | 34,2% | 33,7% | 0,5 p.p. |
| Despesas Comerciais | 155 | 152 | 2% | 155 | 0% | 453 | 390 | 16% |
| Despesas Gerais e Administrativas | 151 | 151 | 0% | 119 | 27% | 383 | 398 | -4% |
| Lucro Líquido (R\$ milhões) | 251 | 289 | -13% | 279 | -10% | 694 | 601 | 15% |
| Margem Líquida | 15,5% | 18,5% | -3,0 p.p. | 17,1% | -1,7 p.p. | 15,3% | 14,9% | 0,4 p.p. |
| ROE LTM | 12,8% | 12,7% | 0,1 p.p. | 13,8% | -1,0 p.p. | 12,8% | 12,7% | 0,1 p.p. |
| Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado ⁽⁴⁾ | 8,0% | 3,5% | 4,4 p.p. | 5,9% | 2,1 p.p. | 8,0% | 3,5% | 4,4 p.p. |
| Geração / Queima de Caixa | 7 | 188 | -96,3% | 22 | -68,2% | (7) | 87 | -107,5% |
| Backlog | | | | | | | | |
| Receitas Líquida a Apropriar (R\$ milhões) | 6.353 | 5.108 | 24% | 6.252 | 2% | | | |
| Margem a Apropriar | 34,9% | 36,0% | -1,1 p.p. | 34,8% | 0,1 p.p. | | | |

(1) incluindo as unidades permutadas

(2) líquido de distratos e com permuta

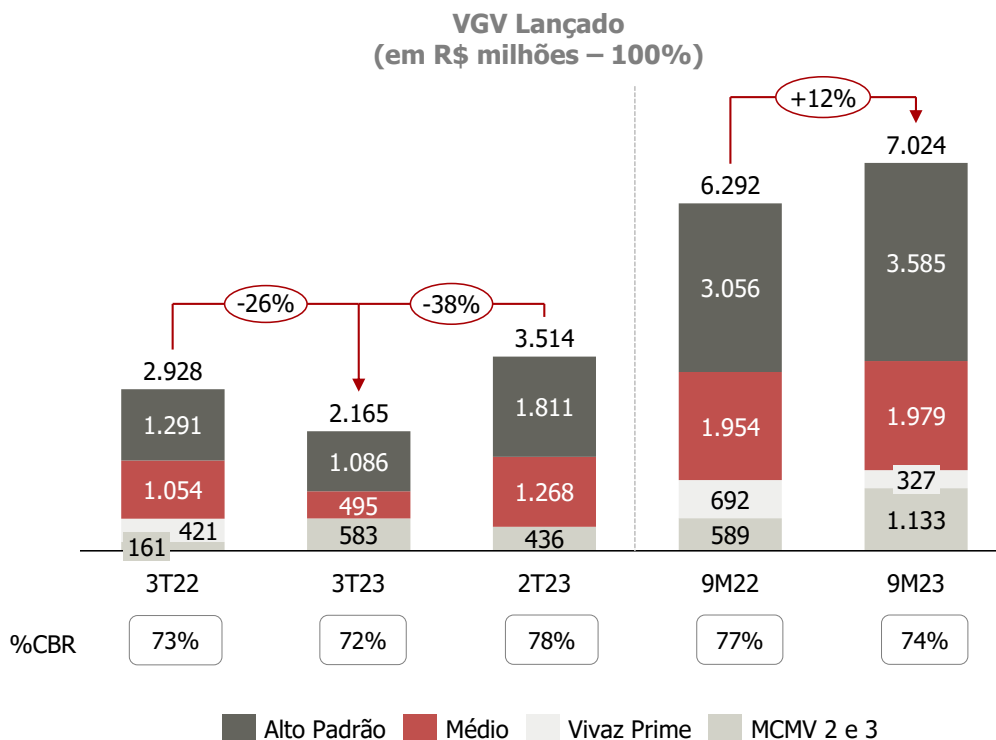
(3) o Lucro por Ação é calculado excluindo-se as ações em tesouraria

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

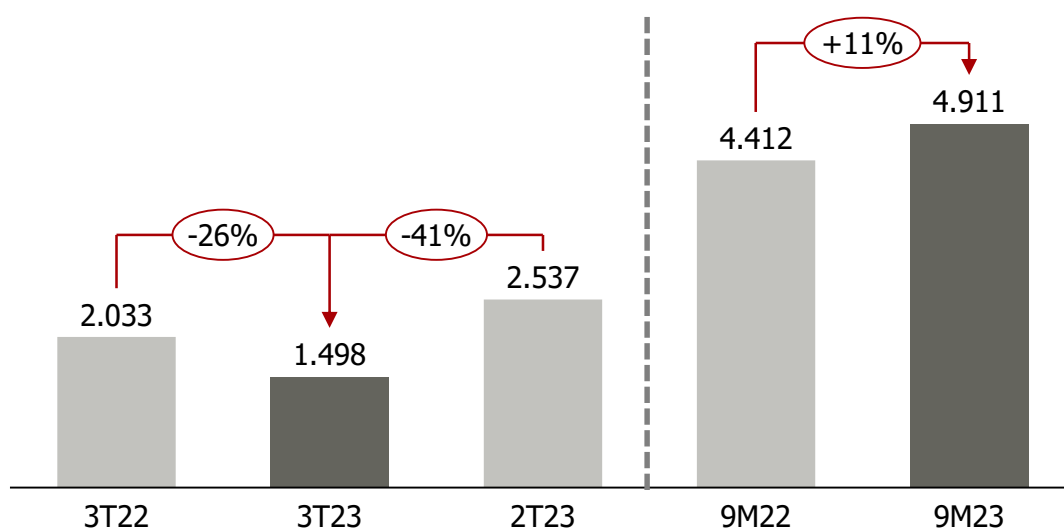
LANÇAMENTOS

A Companhia lançou 13 empreendimentos no trimestre totalizando um volume de R\$ 2.165 milhões, 26% inferior ao realizado no 3T22 (R\$ 2.928 milhões) e 38% abaixo do 2T23 (R\$ 3.514 milhões). As permutas nos lançamentos foram R\$ 89 milhões no 3T23 vs. R\$ 145 milhões no 3T22 e R\$ 244 milhões no 2T23. A participação da Companhia nos lançamentos do trimestre atingiu 72%, abaixo do 3T22 (73%) e inferior ao 2T23 (78%). Do VGV lançado no trimestre, 87% serão reconhecidos via consolidação e 13% via método de equivalência patrimonial. No acumulado do ano, o VGV de lançamentos atingiu R\$ 7.024 milhões, sendo 12% maior que o mesmo período de 2022.



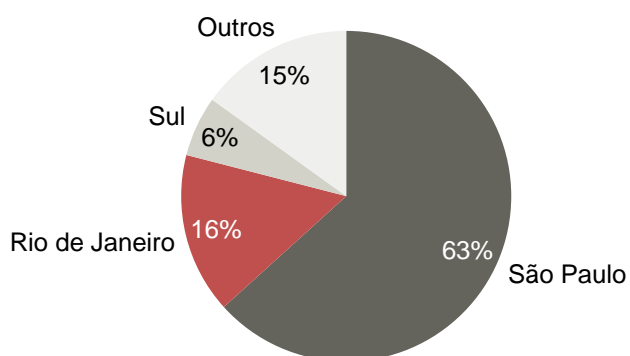
Ao se excluir as permutas, e tomando como base apenas o %CBR, o volume lançado no 3T23 foi de R\$ 1.498 milhões, 26% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 2.033 milhões no 3T22) e 41% abaixo do 2T23 (R\$ 2.537 milhões). No ano, os lançamentos foram de R\$ 4.911 milhões comparados a R\$ 4.412 milhões em 2022.

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

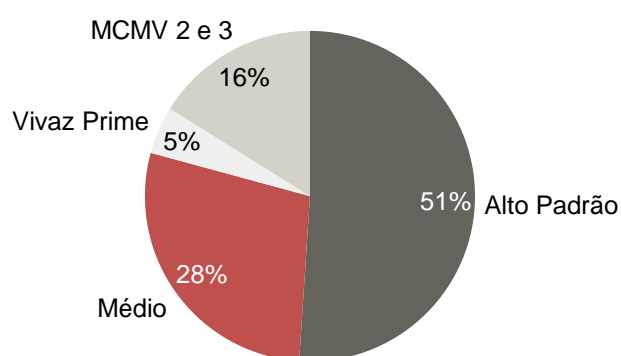


A distribuição dos lançamentos em 2023 por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

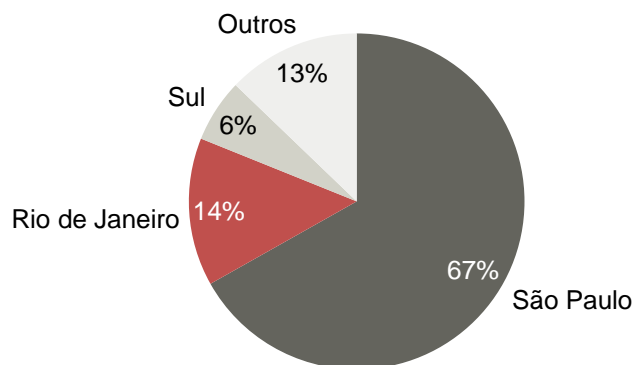
Lançamentos por região – 2023
100%



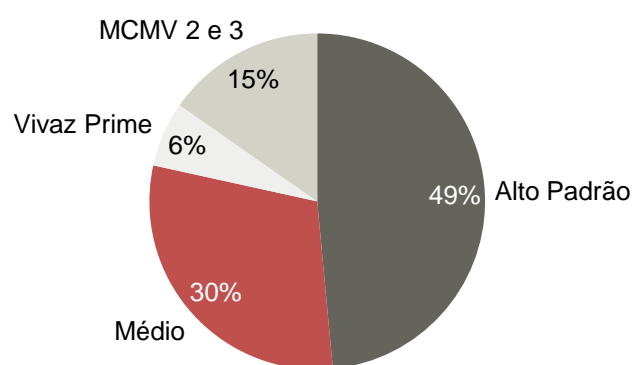
Lançamentos por produto – 2023
100%



Lançamentos por região – 2023
%CBR



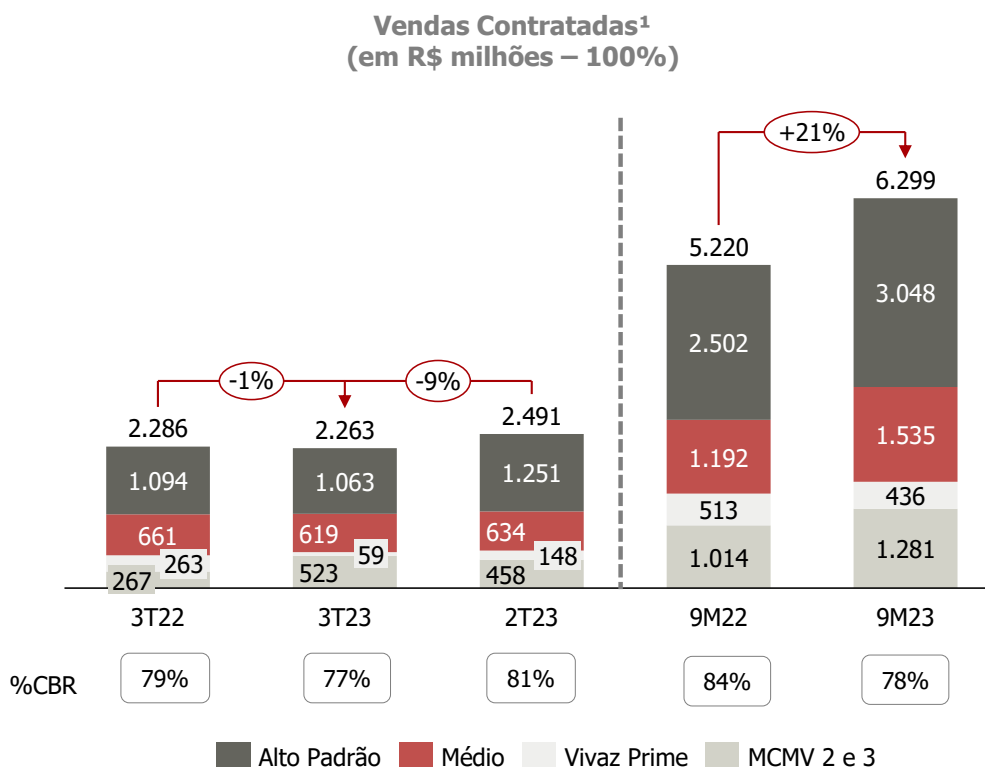
Lançamentos por produto – 2023
%CBR



VENDAS

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

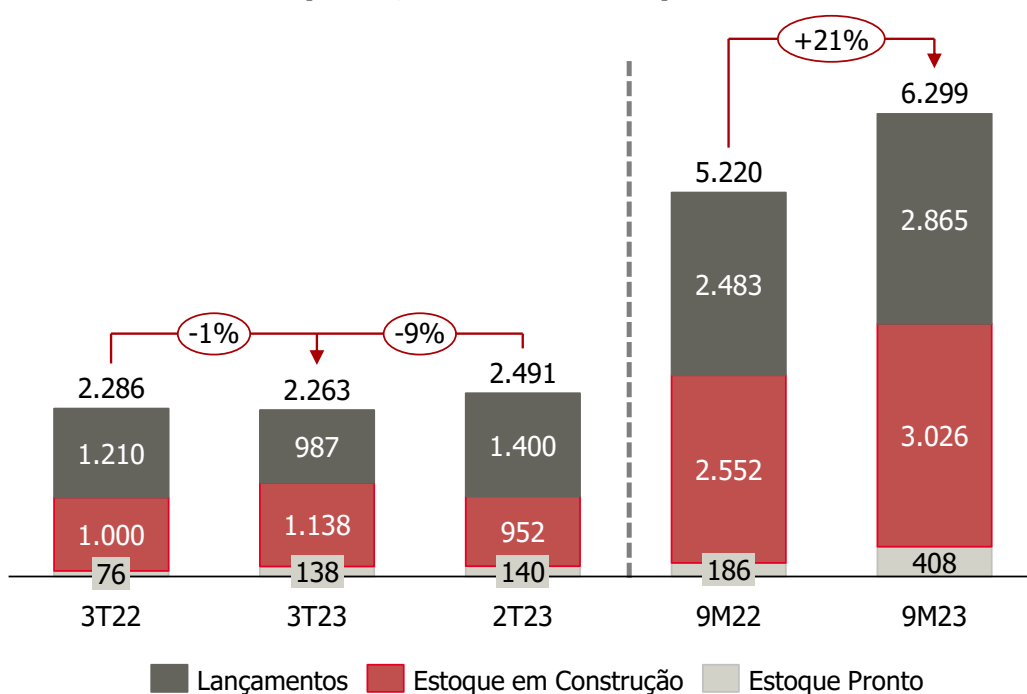
As vendas líquidas contratadas neste trimestre somaram R\$ 2.263 milhões, 1% abaixo do valor registrado no 3T22 (R\$ 2.286 milhões) e 9% abaixo do 2T23 (R\$ 2.491 milhões). A participação da Companhia nas vendas contratadas foi de 77% no 3T23, inferior aos 79% do mesmo trimestre do ano anterior e abaixo do 2T23 (81%). Em relação às demonstrações contábeis, 87% das vendas líquidas do trimestre serão reconhecidas via consolidação e 13% via método de equivalência patrimonial. No acumulado do ano, as vendas contratadas atingiram R\$ 6.299 milhões, sendo 21% superior ao mesmo período de 2022.



¹ Número retificado em relação ao divulgado na prévia operacional do 3T23

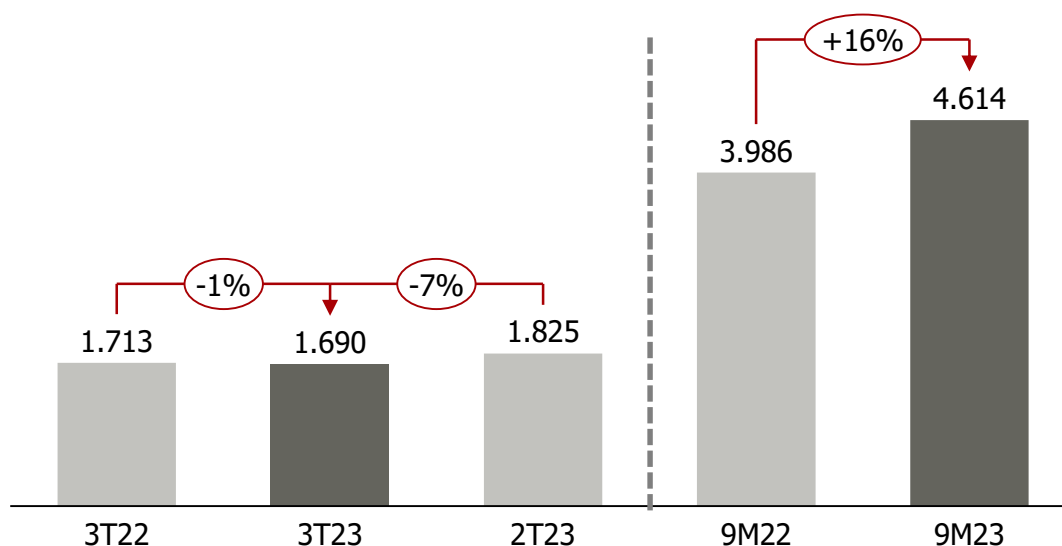
Das vendas líquidas realizadas no trimestre, R\$ 138 milhões se refere à venda de estoque pronto (6%), R\$ 1.138 milhões à venda de estoque em construção (50%) e R\$ 987 milhões à venda de lançamentos (44%). Dessa forma, a Cyrela atingiu uma velocidade de vendas (“VSO”) de lançamentos de 46% no trimestre.

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



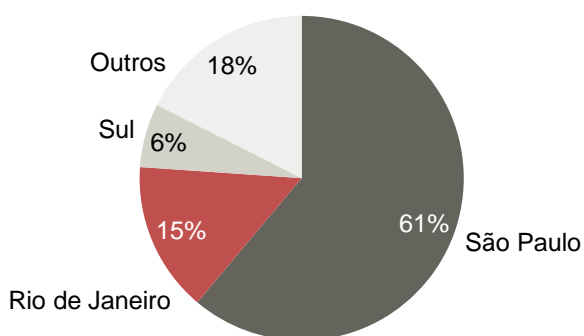
Ao se excluir as permutas e tomando como base apenas o %CBR, o volume vendido atingiu R\$ 1.690 milhões no 3T23, 1% inferior ao mesmo período do ano anterior (R\$ 1.713 milhões no 3T22) e 7% abaixo do 2T23 (R\$ 1.825 milhões). No acumulado do ano, as vendas alcançaram R\$ 4.614 milhões, em comparação aos R\$ 3.986 milhões do mesmo período de 2022.

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

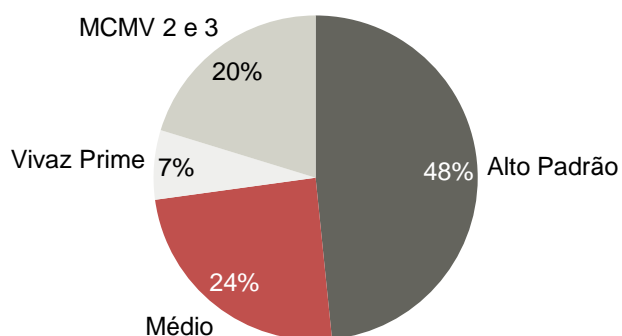


A cidade de São Paulo representou 61% do total vendido no ano, seguido pelo Rio de Janeiro com 15%. A distribuição das vendas no ano por geografia e segmento pode ser vista abaixo:

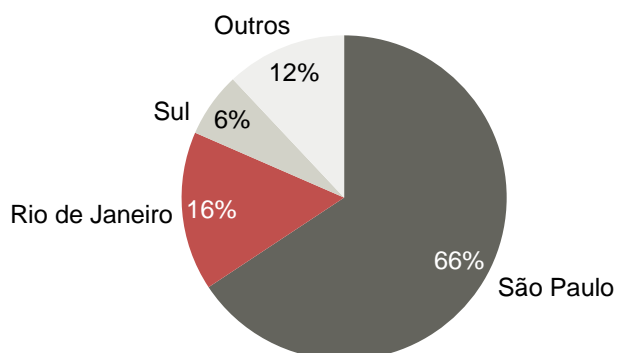
Vendas por região – 2023
100%



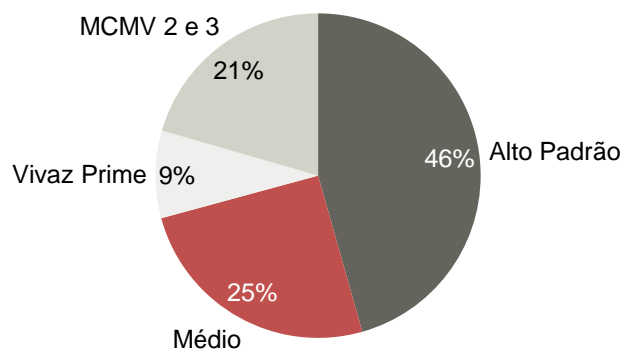
Vendas por produto – 2023
100%



Vendas por região – 2023
%CBR

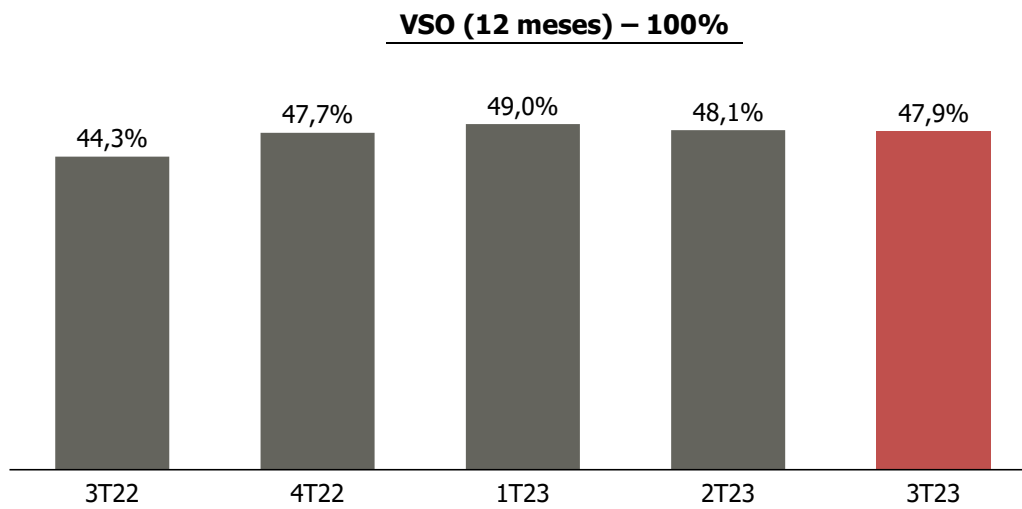


Vendas por produto – 2023
%CBR

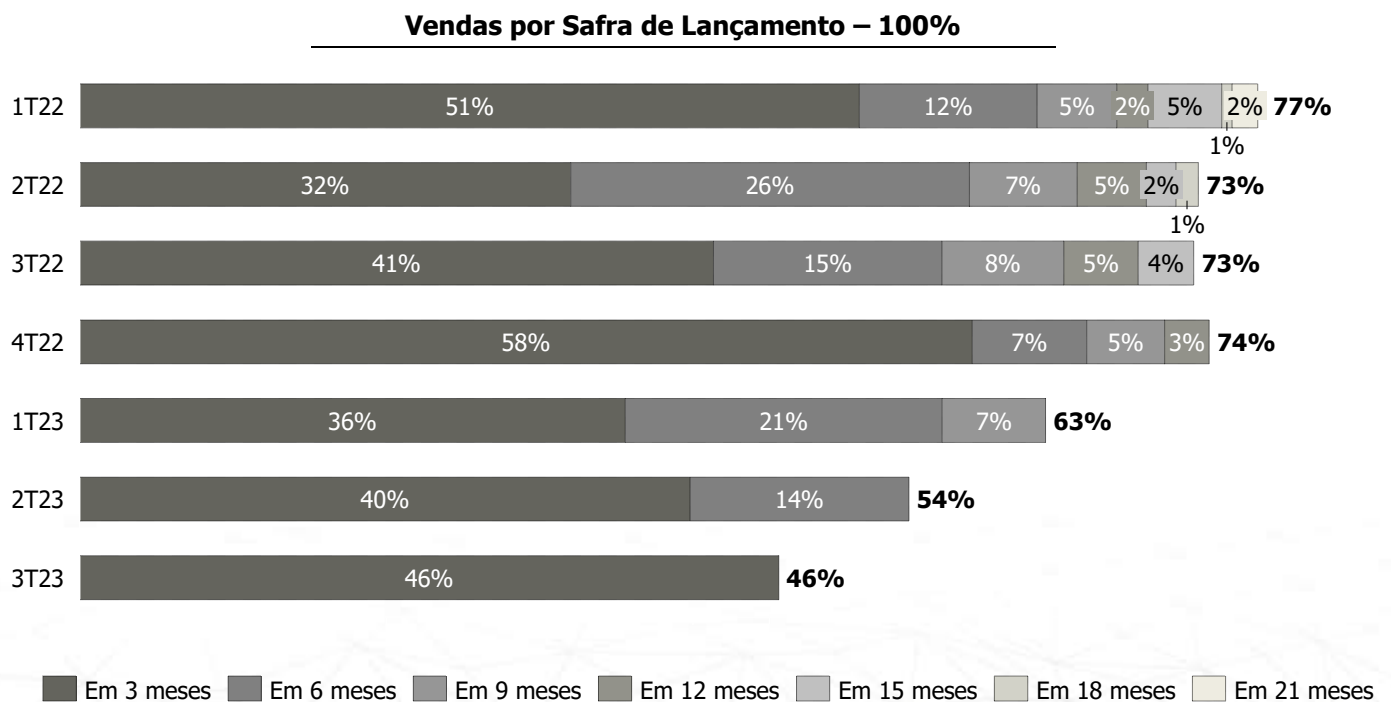


VELOCIDADE DE VENDAS (VSO)

Os dados operacionais resultaram em um indicador de Vendas sobre Oferta (VSO) de 12 meses de 47,9%, ficando acima do VSO 12 meses apresentado no mesmo trimestre do ano anterior (44,3%) e abaixo do VSO apresentado no 2T23 (48,1%).



Observando a velocidade de vendas por safra de lançamentos, a safra lançada no 3T23 foi 46% vendida.

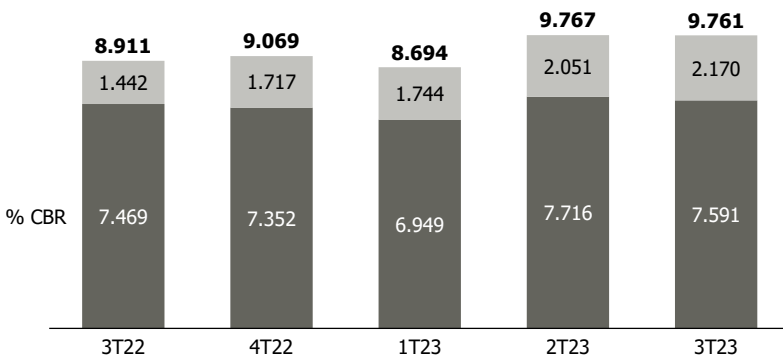


ESTOQUES

Ao final do 3T23, o estoque a valor de mercado somava R\$ 9.761 milhões (100%) e R\$ 7.591 milhões (%CBR), e se manteve em linha comparado ao trimestre anterior.

Do estoque total de R\$ 9.761 milhões, a parcela correspondente que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 8.024 milhões (%CBR R\$ 6.889 milhões), enquanto R\$ 1.737 milhões (%CBR R\$ 702 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

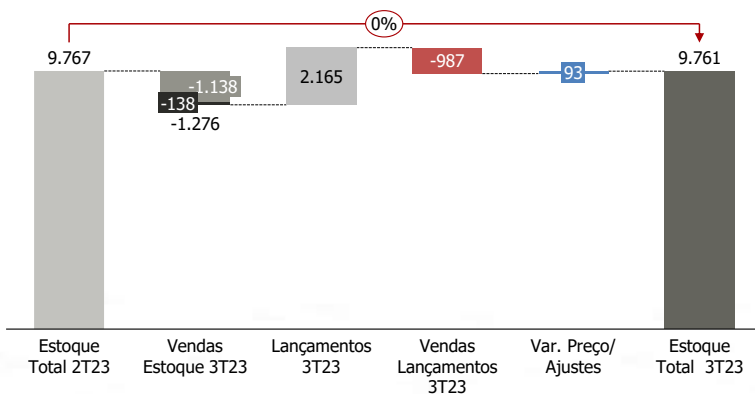
VGW Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



Estoque por Safra de Entrega (R\$ MM)

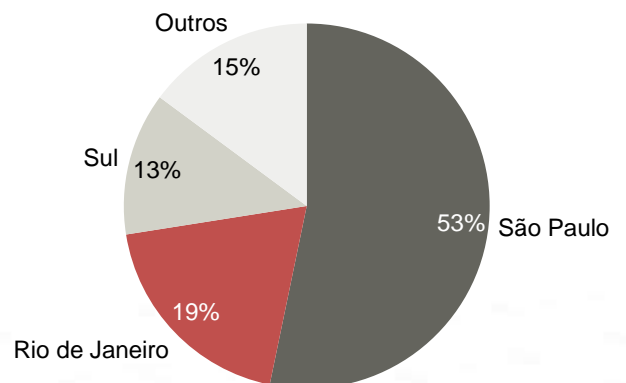
| Safra de Entrega | Total | Consolidação | Equivalência |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| Pronto | 1.382 | 1.099 | 284 |
| 12 Meses | 1.948 | 1.798 | 150 |
| 24 Meses | 2.907 | 2.212 | 695 |
| 36 Meses | 2.780 | 2.288 | 492 |
| 48 Meses | 745 | 628 | 116 |
| Total | 9.761 | 8.024 | 1.737 |

Variação do Estoque (R\$ milhões)



■ Estoque em Construção ■ Estoque Pronto

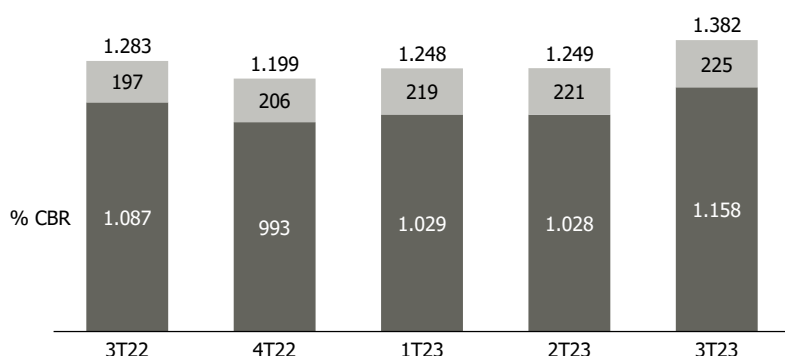
Breakdown Estoque Total 3T23



No 3T23, a Companhia vendeu 11% do seu estoque pronto do início do período. Agregando-se as entregas, o estoque pronto da Companhia aumentou de R\$ 1.249 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.028 milhões) no 2T23 para R\$ 1.382 milhões (100%) (%CBR R\$ 1.158 milhões) no 3T23.

A parcela do estoque pronto que será reconhecida de forma consolidada na receita é de R\$ 1.099 milhões (%CBR R\$ 1.008 milhões), enquanto R\$ 284 milhões (%CBR R\$ 150 milhões) serão reconhecidos na linha de equivalência patrimonial.

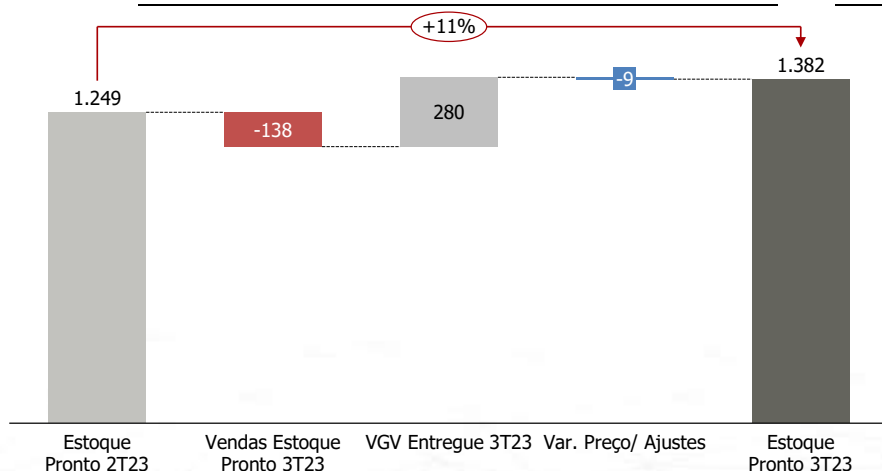
VGV Estoque a Valor de Mercado (R\$ MM)



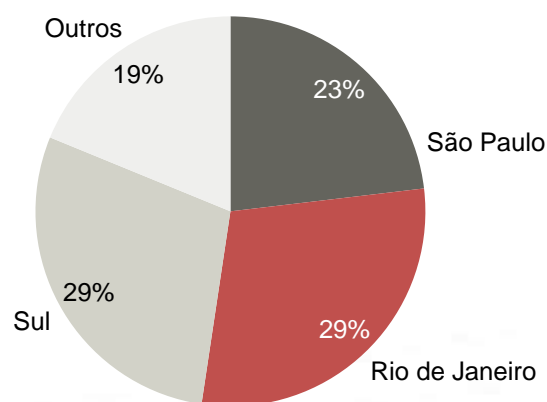
Estoque Pronto por Ano Entregue (R\$ MM)

| Período Entregue | Total | Consolidação | Equivalência |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2019 e anterior | 388 | 275 | 113 |
| 2020 | 42 | 35 | 6 |
| 2021 | 103 | 102 | 1 |
| 2022 | 309 | 218 | 91 |
| 2023 | 540 | 467 | 73 |
| Total | 1.382 | 1.099 | 284 |

Varição do Estoque Pronto (R\$ milhões)



Breakdown Estoque Pronto 3T23



TERRENOS

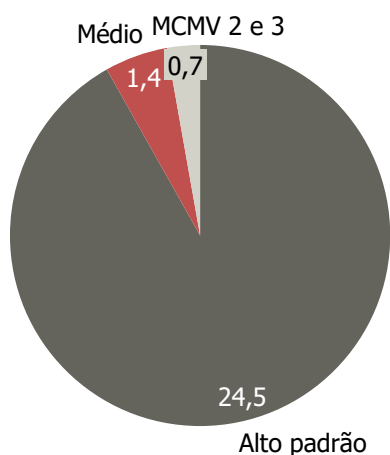
Nota: informações detalhadas referentes a terrenos estão ao final do relatório, em tabelas anexas.

Ao final do 3T23 o estoque de terrenos da Cyrela (sem considerar o landbank das JVs) somava potencial de vendas total de R\$ 26,7 bilhões. A participação da Companhia no estoque de terrenos é de 92%, ou o equivalente a R\$ 24,5 bilhões.

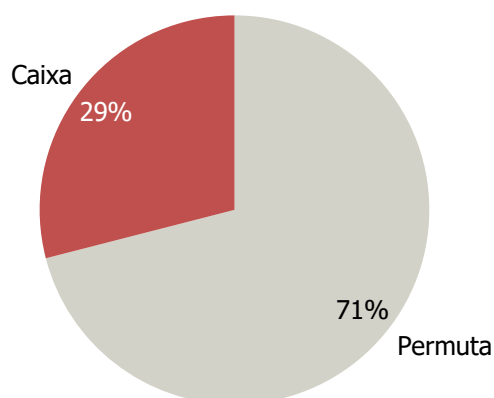
Durante o trimestre, a Cyrela adquiriu 8 novos terrenos, todos na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 1,4 bilhão (94% participação Companhia).

Banco de Terrenos em 30/09/2023*

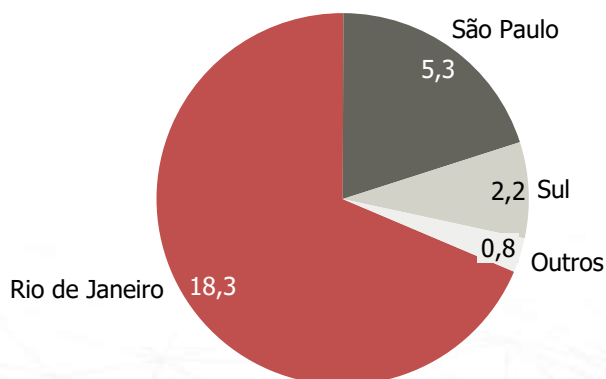
Distribuição por Segmento (VGV em R\$ bi)



Forma de Aquisição (em %)



Distribuição por Região (VGV em R\$ bi)



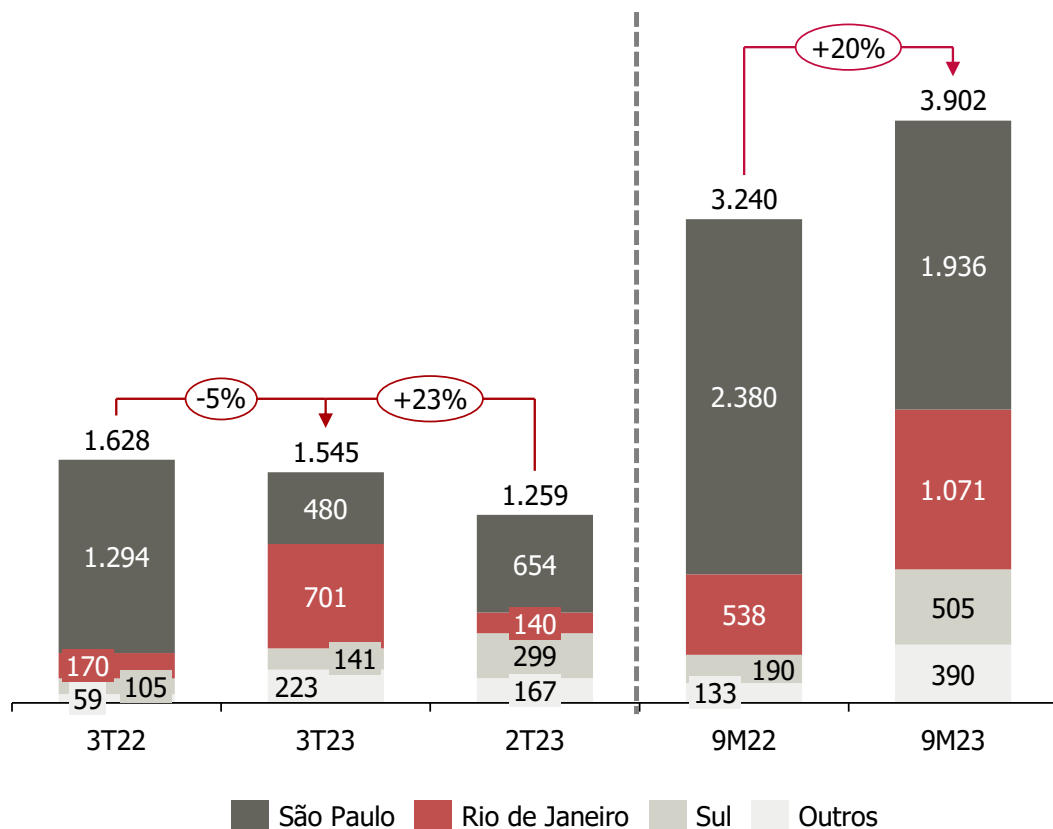
*O VGV em landbank é baseado na última viabilidade de avaliação do terreno corrigida a INCC até a data de hoje.

ENTREGAS

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

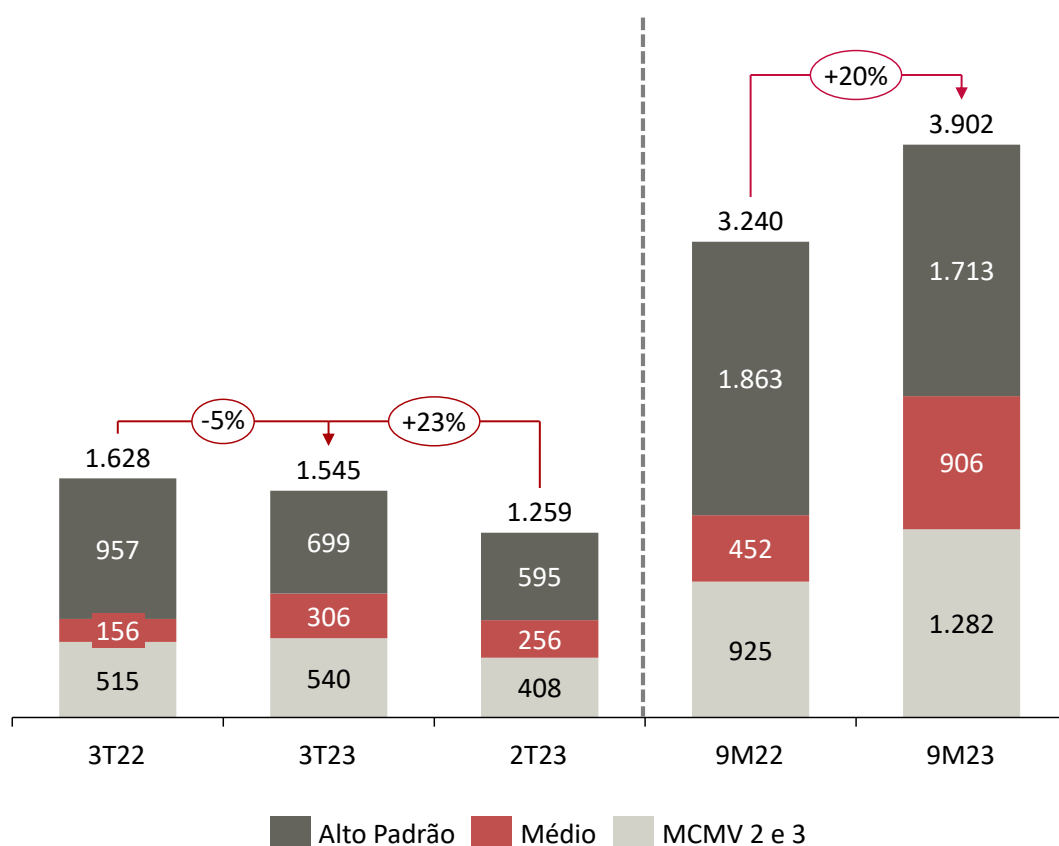
A Cyrela entregou 18 projetos no trimestre, com 4.477 unidades que representavam R\$ 1.545 milhões de VGV (100%) na data dos respectivos lançamentos. No acumulado do ano, foram entregues 10.579 unidades com VGV (100%) de R\$ 3.902 milhões, em um total de 40 empreendimentos entregues.

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



O segmento Alto Padrão representou 45% das entregas do trimestre, seguido pelo segmento MCMV 2 e 3 com 35% e pelo segmento Médio com 20%.

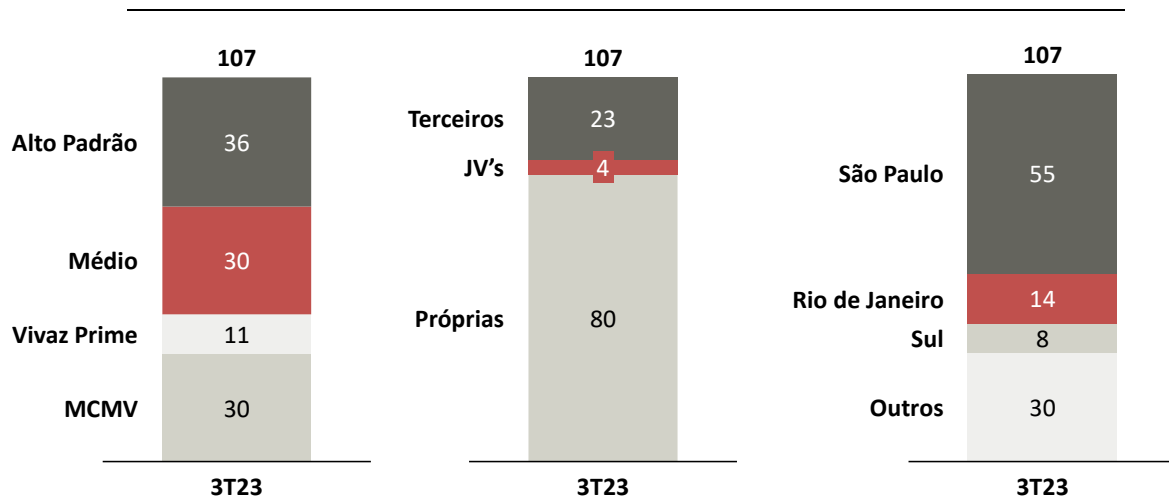
**VGV Entregue – 100% (R\$ milhões)
Por Segmento**



OBRAS

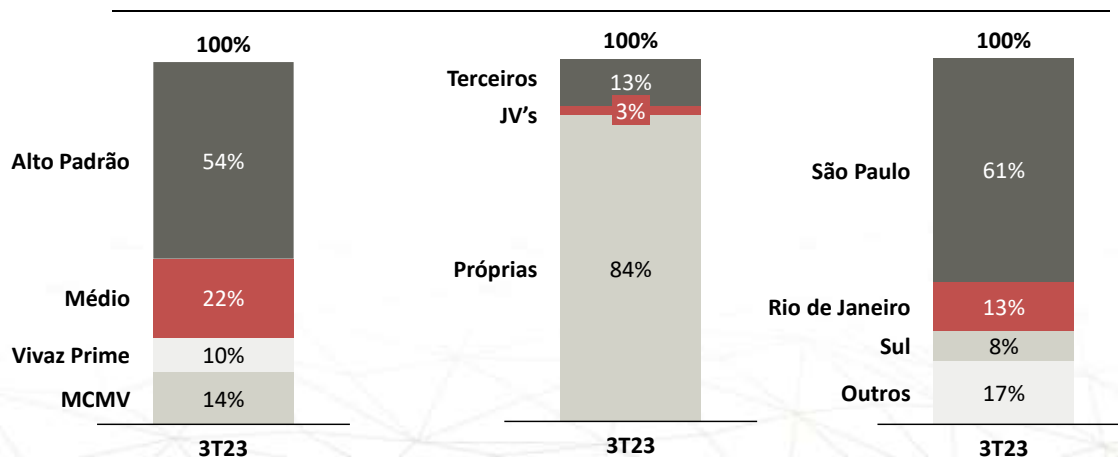
Ao final do 3T23, seguindo o critério de canteiros ativos, havia 107 obras em andamento, distribuídas conforme o gráfico abaixo nas visões de segmentos, execução e também de acordo com a distribuição geográfica.

Número de Canteiros em Andamento



Em linha com o seu direcionamento estratégico, a Cyrela mantém alto percentual na gestão dos canteiros de obra de forma a garantir o controle de execução das mesmas. No fechamento do trimestre, 87% do VGV em construção (R\$ 19,6 bilhões na data dos respectivos lançamentos) estavam sendo geridos por equipes próprias ou de JVs. Isso reforça o seu compromisso com a gestão de custos e a qualidade dos produtos ofertados.

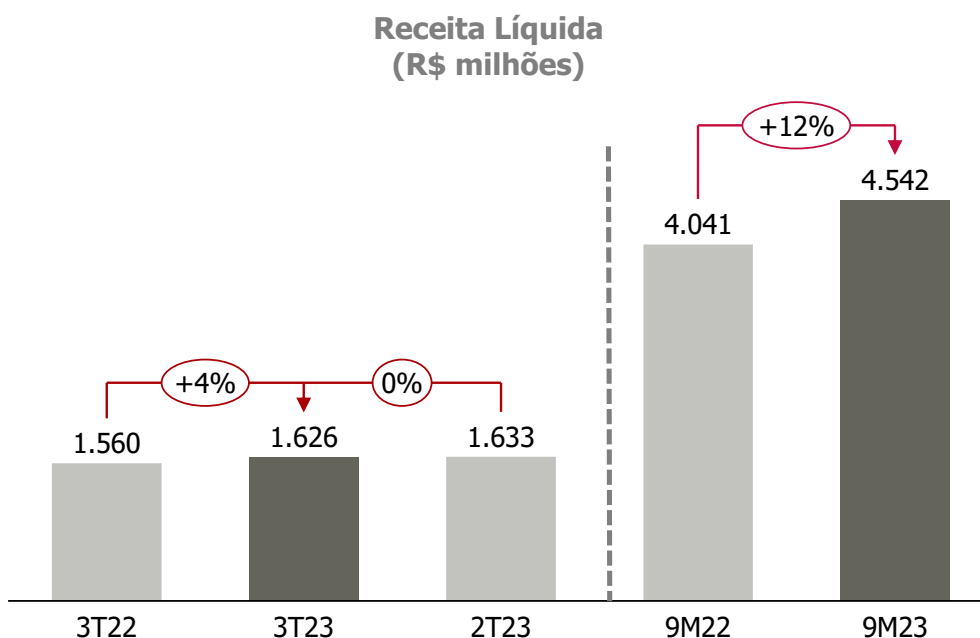
Obras em andamento (% do VGV)



DESEMPENHO ECONÔMICO – FINANCEIRO

RECEITA

A receita líquida total da Companhia somou R\$ 1.626 milhões no 3T23, montante 4% superior aos R\$ 1.560 milhões no 3T22 e em linha com os R\$ 1.633 milhões registrados no 2T23. No acumulado do ano, a receita líquida somou R\$ 4.542 milhões vs. R\$ 4.041 milhões no mesmo período de 2022.



MARGEM BRUTA

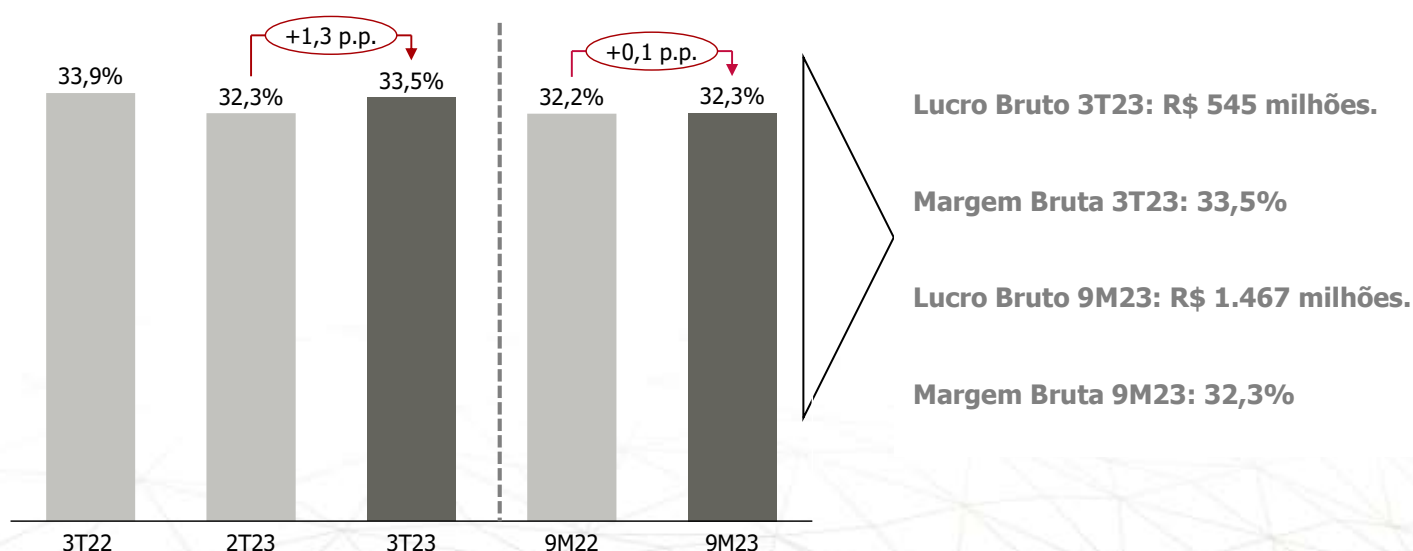
A margem bruta total reportada pela Companhia no 3T23 foi de 33,5%, 1,3 p.p. superior à margem de 32,3% do 2T23 e 0,3 p.p. abaixo da margem bruta reportada no 3T22 (33,9%). Nos 9M23, a margem bruta atingiu 32,3%, 0,1 p.p. acima dos 9M22 (32,2%).

A margem bruta ajustada do trimestre foi de 35,4%, sendo 1,3 p.p. superior à margem de 34,1% do 2T23 e 0,1 p.p. acima da margem de 35,3% do 3T22. Nos 9M23, a margem bruta ajustada atingiu 34,2%, sendo 0,5 p.p. maior que os 9M22 (33,7%).

| Margem Bruta | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 | 9M23 | 9M22 | 9M23 x 9M22 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|--------------|-----------------|
| | R\$ MM | R\$ MM | | R\$ MM | | R\$ MM | | |
| Receita Líquida | 1.626 | 1.633 | 0% | 1.560 | 4% | 4.542 | 4.041 | 12% |
| Lucro Bruto | 545 | 527 | 3% | 528 | 3% | 1.467 | 1.303 | 13% |
| Margem Bruta | 33,5% | 32,3% | 1,3 p.p. | 33,9% | -0,3 p.p. | 32,3% | 32,2% | 0,1 p.p. |
| Juros Apropriados no Custo | 30 | 30 | -1% | 23 | 32% | 85 | 59 | 45% |
| Margem Bruta Ajustada | 35,4% | 34,1% | 1,3 p.p. | 35,3% | 0,1 p.p. | 34,2% | 33,7% | 0,5 p.p. |

O aumento na margem bruta da Cyrela nos períodos de comparação pode ser explicado, principalmente, pela recuperação nas margens dos novos lançamentos em comparação com 2022.

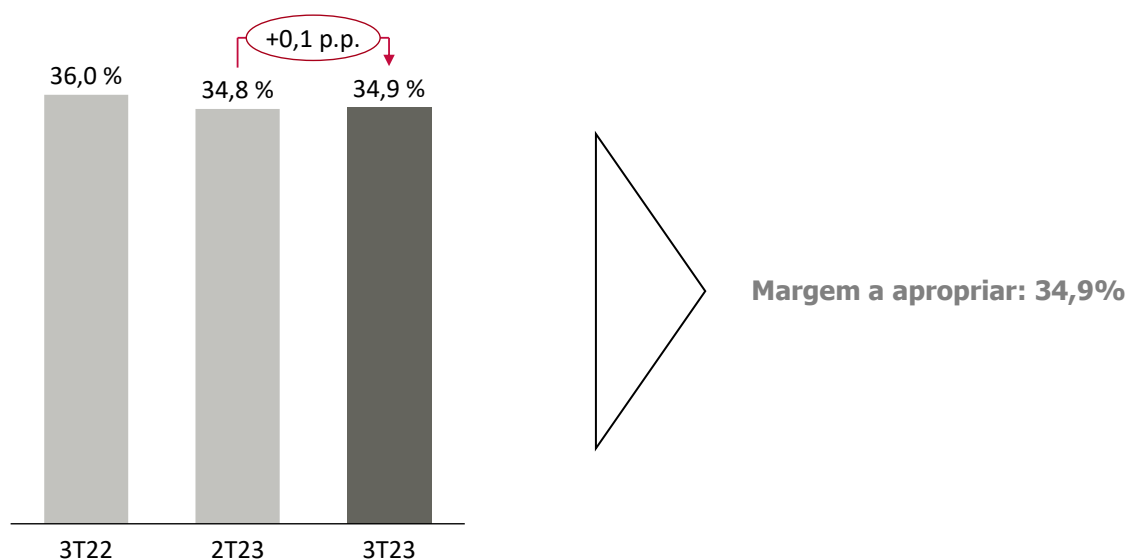
Evolução da Margem Bruta



VENDAS A RECONHECER

Ao final do 3T23, a receita líquida de vendas a apropriar somava R\$ 6.353 milhões. A margem bruta dessa receita a apropriar foi de 34,9%, 0,1 p.p. acima do 2T23 (34,8%) e 1,1 p.p. inferior ao 3T22 (36,0%).

Evolução da Margem Bruta a Apropriar



| Vendas a Reconhecer (R\$ MM) | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 |
|--|--------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|
| Receitas de Vendas a Apropriar | 6.477 | 6.373 | 2% | 5.208 | 24% |
| Impostos a apropriar | (124) | (122) | 2% | (99) | 25% |
| Receita Líquida a Apropriar | 6.353 | 6.252 | 2% | 5.108 | 24% |
| Custo Orçado das Unidades Vendidas a Apropriar | (4.135) | (4.077) | 1% | (3.271) | 26% |
| Lucro Bruto a Apropriar | 2.217 | 2.174 | 2% | 1.837 | 21% |
| Margem Bruta a Apropriar | 34,9% | 34,8% | 0,1 p.p. | 36,0% | -1,1 p.p. |

DESPESAS COMERCIAIS

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

As despesas comerciais do trimestre totalizaram R\$ 155 milhões, em linha com os valores apresentados no 2T23 (R\$ 155 milhões) e no 3T22 (R\$ 152 milhões). No ano, as despesas comerciais somaram R\$ 453 milhões, sendo R\$ 63 milhões superiores ao 9M22 (pro forma).

| Despesas Comerciais | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 | 9M23 | 9M22 (pro forma) | 9M23 x 9M22 |
|---------------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|---------------------|-------------|
| | R\$ MM | R\$ MM | | R\$ MM | | R\$ MM | R\$ MM | |
| Estande de Vendas | 30 | 42 | -28% | 44 | -31% | 114 | 103 | 10% |
| Mídia | 26 | 23 | 12% | 25 | 3% | 67 | 63 | 5% |
| Serviços de Terceiros | 46 | 43 | 8% | 44 | 6% | 126 | 102 | 23% |
| Manutenção Estoque Pronto | 9 | 11 | -11% | 7 | 41% | 29 | 21 | 38% |
| Outros | 24 | 21 | 14% | 14 | 69% | 63 | 44 | 43% |
| CashMe | 19 | 16 | 19% | 19 | 3% | 54 | 57 | -4% |
| Total | 155 | 155 | 0% | 152 | 2% | 453 | 390 | 16% |

O maior montante de Despesas Comerciais na comparação acumulada está relacionado principalmente ao aumento no volume de lançamentos e vendas da Companhia no período.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas do trimestre atingiram R\$ 151 milhões, R\$ 32 milhões acima dos R\$ 119 milhões apresentados no 2T23 e em linha com o 3T22 (R\$ 151 milhões).

No acumulado do ano, as despesas somaram R\$ 383 milhões, valor R\$ 15 milhões menor que o mesmo período do ano anterior (9M22 pro forma). Este resultado demonstra a capacidade da empresa de ganhar alavancagem operacional, visto que foi possível crescer lançamentos e vendas no período.

| Despesas Gerais e Administrativas | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 | 9M23 | 9M22 (pro forma) | 9M23 x 9M22 |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|---------------------|-------------|
| | R\$ MM | R\$ MM | | R\$ MM | | R\$ MM | R\$ MM | |
| Salários e Encargos Sociais | 45 | 45 | 1% | 47 | -3% | 131 | 139 | -6% |
| Honorários da Administração | 2 | 2 | 0% | 2 | 21% | 5 | 5 | 16% |
| Participação dos Empregados | 18 | 18 | 4% | 19 | -2% | 54 | 56 | -4% |
| Serviços de Terceiros | 37 | 27 | 38% | 47 | -20% | 91 | 113 | -20% |
| Aluguel, viagens e representações | 8 | 5 | 49% | 6 | 26% | 19 | 18 | 7% |
| Indenizações | 34 | 16 | 119% | 25 | 40% | 66 | 47 | 41% |
| Outros | 6 | 6 | -10% | 7 | -20% | 16 | 21 | -20% |
| Total | 151 | 119 | 27% | 151 | 0% | 383 | 398 | -4% |

O G&A da CashMe totalizou R\$ 13 milhões no trimestre, comparado a R\$ 14 milhões no 2T23 e R\$ 22 milhões no 3T22. No ano, as despesas Gerais e Administrativas da CashMe somaram R\$ 41 milhões, abaixo do mesmo período do ano passado (R\$ 64 milhões – pro forma).

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 28 milhões, abaixo dos R\$ 29 milhões positivos registrados no 2T23 e superior aos R\$ 7 milhões registrado no 3T22. No acumulado do ano, o resultado foi positivo em R\$ 103 milhões, sendo maior que os R\$ 42 milhões do mesmo período de 2022.

| Resultado Financeiro | 3T23 R\$ MM | 2T23 R\$ MM | 3T23 x 2T23 | 3T22 R\$ MM | 3T23 x 3T22 | 9M23 R\$ MM | 9M22 R\$ MM | 9M23 x 9M22 |
|--|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
| Despesas Financeiras | | | | | | | | |
| Juros SFH | (41) | (39) | 6% | (29) | 42% | (114) | (71) | 60% |
| Juros Empréstimos Nacionais e Estrangeiros | (99) | (110) | -10% | (87) | 13% | (330) | (222) | 48% |
| Juros Capitalizados | 32 | 32 | 0% | 20 | 58% | 90 | 50 | 81% |
| Sub Total | (108) | (117) | -8% | (96) | 12% | (354) | (244) | 45% |
| Variações Monetárias sobre Financiamentos | (0) | (1) | -58% | (4) | -92% | (2) | (12) | -85% |
| Despesas bancárias | (2) | (5) | -52% | (3) | -19% | (10) | (15) | -36% |
| Outras Despesas Financeiras | (17) | (26) | -33% | (21) | -16% | (57) | (45) | 28% |
| Total de Despesas Financeiras | (128) | (149) | -14% | (124) | 3% | (422) | (315) | 34% |
| Receitas Financeiras | | | | | | | | |
| Rendimento de Aplicações | 149 | 151 | -2% | 119 | 25% | 447 | 336 | 33% |
| Variações monetárias | 4 | 3 | 37% | 4 | 14% | 10 | 19 | -48% |
| Outras Receitas Financeiras | 3 | 24 | -85% | 8 | -57% | 68 | 2 | 3464% |
| Total de Receitas Financeiras | 156 | 178 | -12% | 131 | 19% | 525 | 357 | 47% |
| Resultado Financeiro | 28 | 29 | -4% | 7 | 300% | 103 | 42 | 146% |

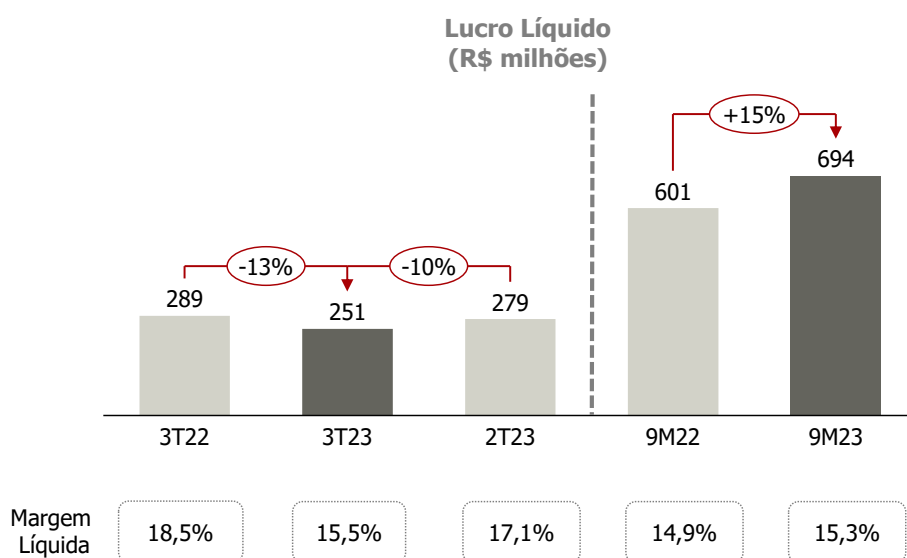
O aumento das Receitas e Despesas Financeiras na comparação anual é explicado principalmente pela alta na taxa dos Depósitos Interbancários ao longo dos últimos trimestres, além do acréscimo nos níveis de endividamento bruto e caixa e aplicações financeiras da Companhia.

A contribuição da CashMe no resultado financeiro líquido totalizou R\$ 38 milhões no trimestre, comparado a R\$ 36 milhões no 2T23 e R\$ 47 milhões no 3T22. No ano, o impacto foi de R\$ 90 milhões, abaixo do mesmo período do ano passado (R\$ 117 milhões).

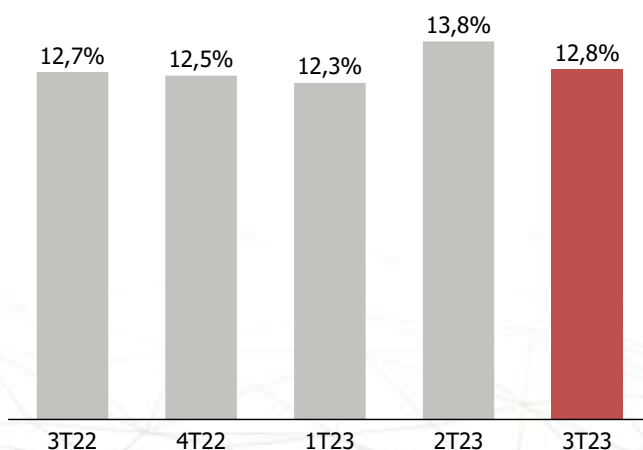
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

A Companhia registrou lucro líquido no trimestre de R\$ 251 milhões, comparado ao lucro líquido de R\$ 289 milhões no 3T22 e ao lucro líquido de R\$ 279 milhões no 2T23. Esse resultado gerou um ROE (últimos doze meses) de 12,8%. No acumulado de 2023, o lucro líquido totalizou R\$ 694 milhões, aumento de 15% em relação ao mesmo período do ano passado (R\$ 601 milhões).

No trimestre, o lucro por ação da Companhia atingiu o montante de R\$ 0,67. Esse valor se compara ao valor de R\$ 0,76 no mesmo período de 2022 e de R\$ 0,75 no trimestre passado.



ROE LTM



Destaques das Demonstrações Financeiras

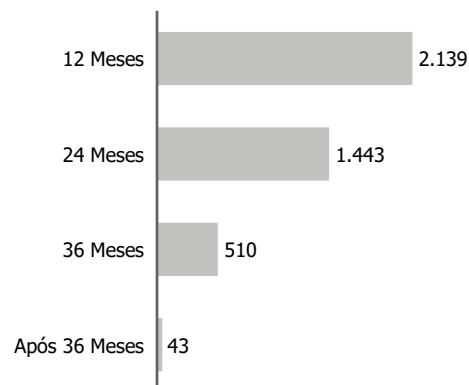
CONTAS A RECEBER

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados, a linha de Contas a Receber totalizou R\$ 9,3 bilhões em 30 de setembro de 2023, sendo 4% maior que o montante registrado em 30 de junho de 2023. No Balanço Patrimonial, esse valor representa R\$ 3,2 bilhões, sendo apropriado conforme o andamento de obra de cada projeto.

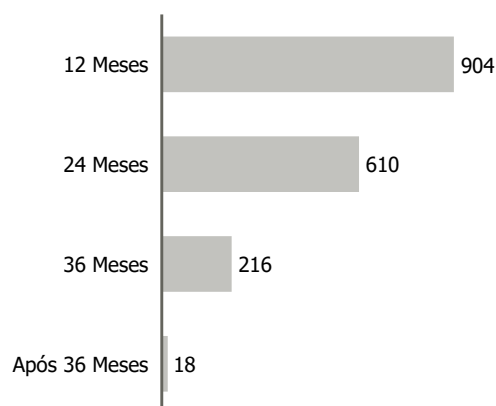
Desse total, 10% refere-se a unidades entregues, e 90% a unidades em construção ou em processo de entrega. O prazo médio ponderado de realização do Contas a Receber é de cerca de 2,0 anos (24,4 meses).

| Contas a receber | 3T23 R\$ MM | 2T23 R\$ MM | 3T23 x 2T23 |
|--|----------------|----------------|-------------|
| Unidades em construção | 8.417 | 8.192 | 3% |
| Unidades construídas | 918 | 790 | 16% |
| Total dos Recebíveis | 9.335 | 8.982 | 4% |
| Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades vendidas | (4.135) | (4.077) | 1% |
| Compromisso com custos orçados e ainda não incorridos, referente a unidades em estoque | (1.747) | (1.942) | -10% |
| Contas a Receber Líquido | 3.453 | 2.963 | 17% |

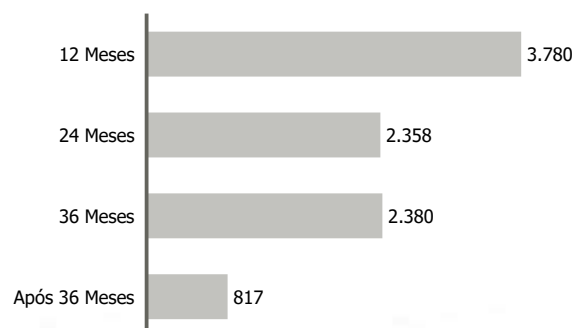
Cronograma do Custo a Incorrer
(ref, unidades vendidas– R\$ milhões)



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



Cronograma de Recebíveis
(em R\$ milhões)



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

O principal item na linha Imóveis a Comercializar/Estoques reportado no Balanço Patrimonial da Companhia se refere a terrenos destinados à incorporação futura que, em 30 de setembro de 2023, totalizava R\$ 2.453 milhões e representava 45% do total.

| Imóveis a Comercializar | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| | R\$ MM | R\$ MM | |
| Imóveis em Construção | 1.815 | 1.911 | -5% |
| Imóveis Concluídos | 728 | 644 | 13% |
| Terrenos | 2.453 | 2.515 | -2% |
| Adiantamento a Fornecedores | 94 | 80 | 17% |
| Encargos Capitalizados ao Estoque | 106 | 101 | 5% |
| Provisão para Distratos | 218 | 228 | -4% |
| Total | 5.414 | 5.479 | -1% |

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\$ 277 milhões referentes aos terrenos para futura incorporação e R\$ 522 milhões referente aos imóveis já incorporados, totalizando R\$ 799 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 | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| | R\$ MM | R\$ MM | |
| Por recebimento de venda de imóveis | 300 | 272 | 10% |
| Permuta física - Terrenos para futura incorporação | 277 | 344 | -19% |
| Permuta física - Imóveis incorporados | 522 | 537 | -3% |
| Total | 1.099 | 1.153 | -5% |

A rubrica “Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis” de curto e longo prazo totaliza R\$ 793 milhões, sendo R\$ 697 milhões relativos a imóveis já incorporados.

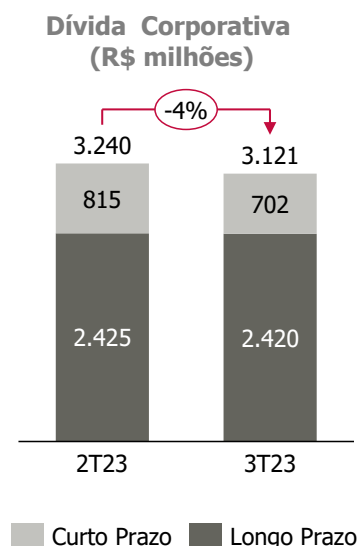
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 |
|---|------------|------------|-------------|
| | R\$ MM | R\$ MM | |
| Já incorporado | 697 | 612 | 14% |
| Outros | 96 | 137 | -30% |
| Total | 793 | 749 | 6% |

ENDIVIDAMENTO

Em 30 de setembro de 2023, a dívida bruta com juros a pagar somava R\$ 4.923 milhões, 2% maior do que os R\$ 4.836 milhões registrados em 30 de junho de 2023.

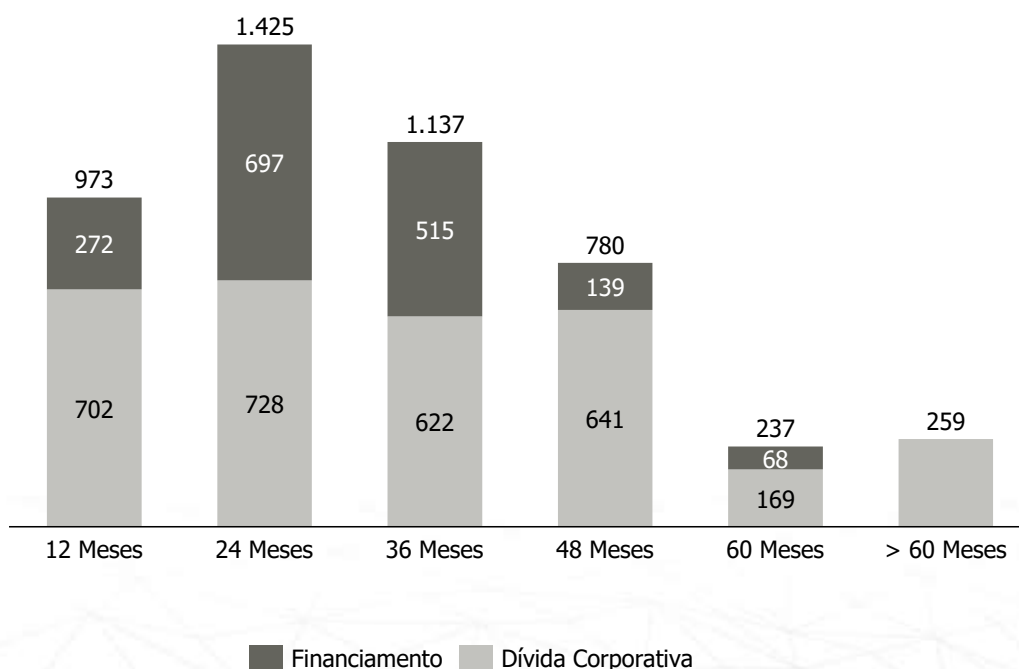
O saldo de financiamentos em moeda nacional representava 35% do total da dívida (sem juros a pagar) e registrou alta de 13% no trimestre.

| Modalidade (em R\$ milhões) | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 |
|-----------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Financiamentos | 1.689 | 1.495 | 13% | 1.026 | 65% |
| Empréstimos | 3.121 | 3.240 | -4% | 3.215 | -3% |
| Subtotal | 4.811 | 4.735 | 2% | 4.241 | 13% |
| Juros e Custos | 112 | 100 | 12% | 97 | 16% |
| Total | 4.923 | 4.836 | 2% | 4.338 | 13% |



Cronograma de Amortização da Dívida

R\$ (Milhões)



Dessa forma, o saldo de empréstimos (dívida corporativa) em moeda nacional, que representa 65% do total da dívida (sem considerar juros a pagar), refere-se a:

| Em R\$ milhões | Emissão | Vencimento | Custo a.a. | Saldo |
|--|---------|------------|--------------------------------------|--------------|
| Dívida Corporativa Cyrela | | | | |
| Debentures - 14ª emissão | 2021 | mai-26 | CDI + 1,69% | 750 |
| 211ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital | 2019 | abr-24 | 100% CDI | 67 |
| 212ª Série da 1ª emissão de CRI - Opea Capital | 2019 | jul-24 | 100% CDI | 301 |
| 283ª e 285ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital | 2020 | abr-25 | IPCA + 3,91% (swap p/ CDI + 1,15%) | 93 |
| 362ª e 363ª Séries da 1ª emissão de CRI - Opea Capital | 2021 | jun-24 | 7,00% | 12 |
| 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 |
| CCB China Construction Bank | 2021 | abr-24 | CDI + 1,75% | 150 |
| BNDES | 2013 | 2025-2027 | TJLP + 3,78% | 91 |
| Subtotal | | | | 1.943 |
| Dívidas CashMe | | | | |
| 140ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec | 2020 | 2034 | IPCA + 5,0% | 6 |
| 167ª Série da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec | 2020 | 2036 | IPCA + 5,0% | 2 |
| 180ª e 181ª Séries da 4ª emissão de CRI - Gaia Sec | 2021 | 2042 | CDI + 3,0% / IPCA + 5,5% | 37 |
| 45ª série da 3ª emissão de CRI - Província Sec | 2021 | 2028 | IPCA + 5,5% | 51 |
| 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª emissão de CRI - True Sec | 2022 | 2029 | CDI + 1,375% / IPCA + 7,8049% | 259 |
| 1ª Série da 30ª emissão de CRI - Província Sec | 2023 | 2030 | IPCA + 8,0% | 227 |
| 1ª e 2ª Séries da 155ª emissão de CRI - True Sec | 2023 | 2028 | CDI + 1,95% / IPCA + 7,8529% | 158 |
| 1ª, 2ª e 3ª Séries da 113ª emissão de CRI - Vert Sec | 2023 | 2027 | CDI + 3,0% / CDI + 4,0% | 90 |
| 1ª e 2ª Séries da 31ª emissão de CRI - Província Sec | 2023 | 2030 | IPCA + 9,0% / IPCA + 10,0% | 149 |
| 1ª Emissão de Debentures - 2ª Série | 2022 | 2027 | CDI + 1,75% | 200 |
| Subtotal | | | | 1.178 |
| TOTAL DÍVIDA CORPORATIVA | | | | 3.121 |

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.

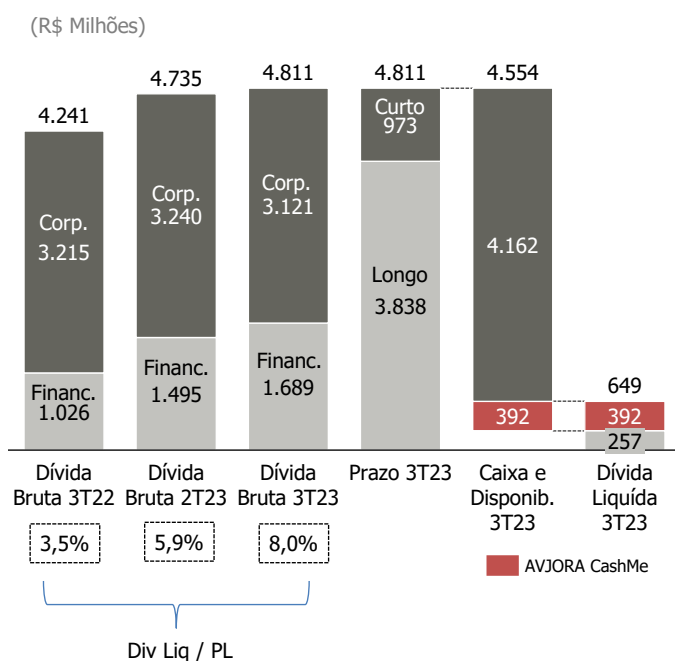
| Em R\$ milhões | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Dívida LP | 3.838 | 3.575 | 7% | 3.198 | 20% |
| Dívida CP | 973 | 1.160 | -16% | 1.043 | -7% |
| Total da Dívida | 4.811 | 4.735 | 2% | 4.241 | 13% |
| Caixa, Equivalentes e Títulos de Val. Mob. | 2.652 | 2.884 | -8% | 2.629 | 1% |
| Títulos e Valores Mobiliários LP | 1.902 | 1.763 | 8% | 1.351 | 41% |
| Total de Disponibilidades | 4.554 | 4.646 | -2% | 3.980 | 14% |
| Dívida Líquida Contábil | 257 | 89 | 189% | 261 | -1% |
| AVJORA CashMe | 392 | 375 | 5% | 0 | n.a. |
| Dívida Líquida Ajustada | 649 | 464 | 40% | 261 | 149% |

A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido, apresentou elevação em relação ao trimestre anterior, atingindo 8,0% no 3T23, ratificando a solidez financeira e reforçando o compromisso da Cyrela em manter esse índice em níveis saudáveis. Esse endividamento líquido inclui R\$ 1.178 milhões de dívida bruta e R\$ 1.999 milhões de Títulos e Valores Mobiliários das carteiras da CashMe.

| Em R\$ milhões | 3T23 | 2T23 | 3T23 x 2T23 | 3T22 | 3T23 x 3T22 |
|--|-------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Dívida Líquida Ajustada | 649 | 464 | 40% | 261 | 149% |
| Patrimônio Líquido Ajustado | 8.148 | 7.869 | 4% | 7.366 | 11% |
| Financiamento à Construção | 1.689 | 1.495 | 13% | 1.026 | 65% |
| Dívida Líquida Ajustada / Patrimônio Líquido Ajustado | 8,0% | 5,9% | 2,1 p.p. | 3,5% | 4,4 p.p. |
| Dívida Líquida Ajust. (ex Fin) / Patrimônio Líquido Ajust. | -12,8% | -13,1% | 0,3 p.p. | -10,4% | -2,4 p.p. |

* Dívida Líquida e Patrimônio Líquido Consolidado excluindo AVJORA CashMe

Endividamento



| Indicadores | Dívida Total | Dívida Corporativa | |
|------------------------------------|--------------|--------------------|--|
| Dívida Líquida/ Patrimônio Líq. | | 8,0% | |
| Prazo Médio | 2,7 anos | 2,9 anos | |
| Curto Prazo | 20% | 22% | |
| Longo Prazo | 80% | 78% | |

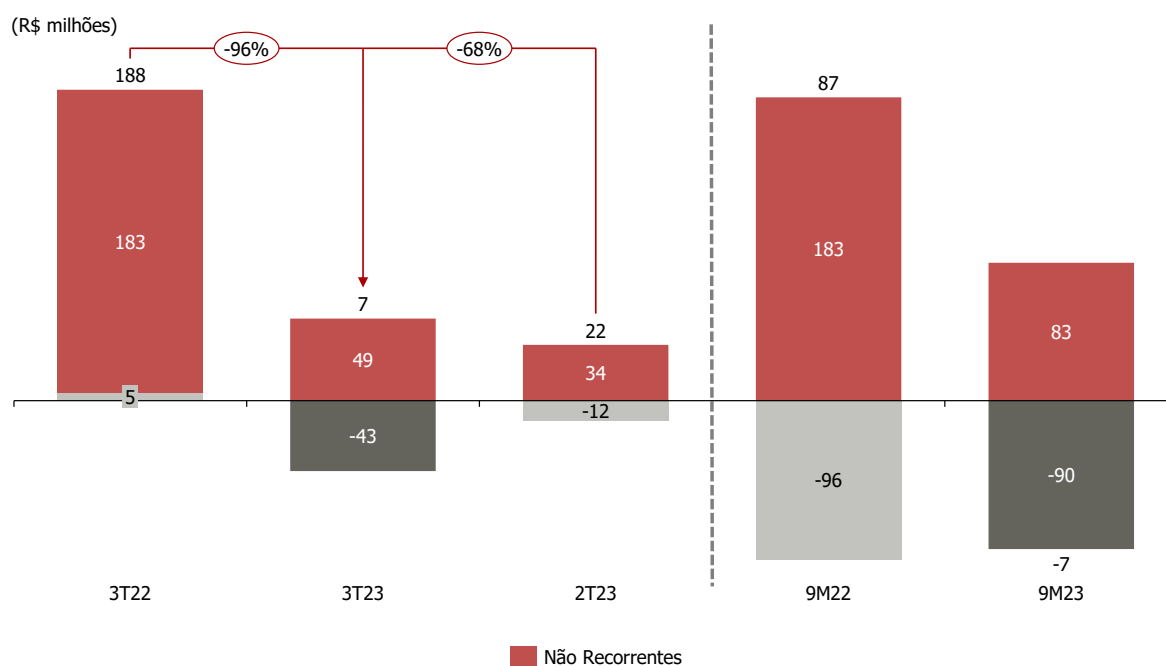
| | Custo Médio de Financiamentos | Custo Médio de Dívida Corp.* | |
|------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| Poupança + 2,83% | 71,7% | TJLP + 3,78% | 4,7% |
| TR + 8,94% | 28,3% | 100% do CDI | 18,9% |
| TOTAL | 100,0% | CDI + 1,28% | 75,8% |
| Taxa Mínima | TR + 7,99% | Pré (7,0%) | 0,6% |
| Taxa Máxima | Poupança + 5,0% | TOTAL | 100,0% |

* Exclui dívidas da CashMe (R\$ 1.178 MM)

GERAÇÃO DE CAIXA

No 3T23, a Companhia apresentou geração de caixa de R\$ 7 milhões, comparável a geração de caixa de R\$ 188 milhões no 3T22 e de R\$ 22 milhões no 2T23. Destaca-se que, dessa geração de caixa do trimestre, R\$ 49 milhões são de efeitos não recorrentes referentes às alienações das ações da Cury que aconteceram no período. No acumulado do ano, a Cyrela apresentou consumo de caixa de R\$ 7 milhões, comparável à geração de caixa de R\$ 87 milhões atingido no mesmo período de 2022. Além disso, o cálculo da geração de caixa exclui o efeito do AVJORA da CashMe, no montante de R\$ 392 milhões.

Geração / Consumo de Caixa



| Geração/Consumo de Caixa (R\$ milhões) | 3T23 R\$ MM | 2T23 R\$ MM | Var % | 3T22 R\$ MM | Var % | 9M23 R\$ MM | 9M22 R\$ MM | Var % 9M23 x 9M22 |
|--|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|----------------------|
| Dívida Total (Dívida Bruta s/ Juros a Pagar) | 4.811 | 4.735 | 2% | 4.241 | 13% | 4.811 | 4.241 | 13% |
| Caixa Total | 4.554 | 4.646 | -2% | 3.980 | 14% | 4.554 | 3.980 | 14% |
| Dívida Líquida Contábil | 257 | 89 | 189% | 261 | -1% | 257 | 261 | -1% |
| (+) AVJORA CashMe | 392 | 375 | 5% | - | n.a. | 392 | - | n.a. |
| Dívida Líquida Ajustada | 649 | 464 | 40% | 261 | 149% | 649 | 261 | 149% |
| Δ Dívida Líquida Ajustada | (185) | 22 | n.a. | 121 | n.a. | (77) | 21 | n.a. |
| (+) Programa Recompra | - | - | n.a. | 67 | -100% | 11 | 67 | -84% |
| (+) Dividendos | 192 | - | n.a. | - | n.a. | 192 | - | n.a. |
| (+) Efeito Desconsolidação SKR | - | - | n.a. | - | n.a. | (132) | - | n.a. |
| Geração/Consumo de Caixa | 7 | 22 | -68% | 188 | -96% | (7) | 87 | n.a. |
| (+) Aquisição/Venda de Participação Societária | (49) | (34) | 47% | (183) | -73% | (83) | (183) | -55% |
| Geração/Consumo de Caixa Operacional | (43) | (12) | 257% | 5 | n.a. | (90) | (96) | -7% |

EVENTOS SUBSEQUENTES

A Cyrela, através da CashMe, realizou no 4T23 a colocação de um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no montante aproximado de R\$ 390 milhões, com o objetivo de securitizar carteiras de recebíveis performados, da seguinte forma: emissão de quotas sênior e mezanino de 90% do volume, subscritas e integralizadas por terceiros, e quotas subordinadas de 10%, totalmente subscritas e integralizadas pela Companhia. Essas operações de securitização de carteiras da CashMe não possuem aval Cyrela.

ANEXO I – BALANÇO PATRIMONIAL

| CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES | | |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| Balanço Patrimonial Consolidado | | |
| R\$ milhões | | |
| | <u>30 de Setembro, 2023</u> | <u>30 de Junho, 2023</u> |
| ATIVO | | |
| Circulante | 8.804 | 8.840 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 257 | 232 |
| Títulos e Valores Mobiliários | 2.395 | 2.652 |
| Contas a Receber | 2.569 | 2.317 |
| Imóveis a Comercializar | 3.164 | 3.267 |
| Impostos e Contribuições a Compensar | 45 | 36 |
| Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos | 4 | 5 |
| Despesas com Vendas a Apropriar | 101 | 92 |
| Despesas Antecipadas | 25 | 21 |
| Instrumentos Financeiros e Derivativos | 17 | 26 |
| Demais Contas a Receber | 227 | 193 |
| Não Circulante | 8.219 | 7.985 |
| Realizável a Longo Prazo | 5.514 | 5.321 |
| Contas a Receber | 630 | 644 |
| Títulos e Valores Mobiliários | 1.902 | 1.763 |
| Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos | 9 | 9 |
| Partes Relacionadas | 535 | 492 |
| Impostos e Contribuições a Compensar | 130 | 136 |
| Imposto e Contribuições de Recolhimentos Diferidos | 3 | 4 |
| Imóveis a Comercializar | 2.250 | 2.212 |
| Demais Contas a receber | 55 | 62 |
| Ativo Permanente | 2.705 | 2.664 |
| Investimentos em Controladas e Coligadas | 2.367 | 2.324 |
| Imobilizado | 149 | 137 |
| Intangível | 190 | 203 |
| Total do Ativo | 17.023 | 16.825 |

| | 30 de Setembro, 2023 | 30 de Junho, 2023 |
|--|----------------------|-------------------|
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
| Circulante | 3.002 | 3.335 |
| Empréstimos e Financiamentos | 466 | 546 |
| Debêntures | 40 | 130 |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 589 | 595 |
| Instrumentos Financeiros e Derivativos | 3 | 7 |
| Fornecedores | 260 | 262 |
| Provisões para Garantias | 50 | 49 |
| Impostos e Contribuições a Recolher | 52 | 47 |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 55 | 50 |
| Salários, encargos sociais e participações | 188 | 163 |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 378 | 363 |
| Dividendos a Pagar | 0 | 192 |
| Partes Relacionadas | 91 | 78 |
| Contas-Corrente com Parceiros nos Empreendimentos | 51 | 53 |
| Adiantamentos de Clientes | 377 | 378 |
| Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis | 126 | 139 |
| Demais Contas a Pagar | 277 | 284 |
| Exigível a Longo Prazo | 5.481 | 5.247 |
| Empréstimos e Financiamentos | 1.484 | 1.223 |
| Debêntures | 949 | 949 |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 1.394 | 1.392 |
| Fornecedores | 0 | 1 |
| Provisões para Garantias | 80 | 76 |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 416 | 386 |
| Provisões para Riscos Fiscais, Trabalhistas e Cíveis | 108 | 121 |
| Impostos e Contribuições Diferidos | 329 | 324 |
| Adiantamento de Clientes | 721 | 774 |
| Patrimônio Líquido Consolidado | 8.540 | 8.244 |
| Participações Minoritárias | 758 | 724 |
| Patrimônio Líquido | 7.782 | 7.520 |
| Capital Social | 3.396 | 3.396 |
| Reservas de Capital | (73) | (73) |
| Reserva Legal | 486 | 486 |
| Reserva de Lucros | 3.201 | 3.201 |
| Ações em Tesouraria | (309) | (309) |
| Lucros/Prejuízos Acumulados | 694 | 443 |
| Outros Resultados Abrangentes | 387 | 375 |
| Total do Passivo e do Patrimônio Líquido | 17.023 | 16.825 |

ANEXO II – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| Demonstração de Resultados Consolidados R\$ milhões | | | | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| | 3T23 | 2T23 | % Variação | 9M23 | 9M22 | % Variação |
| Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços | | | | | | |
| Incorporação e Revenda de Imóveis | 1.632 | 1.644 | -0,7% | 4.599 | 4.039 | 13,8% |
| Loteamentos | 1 | 1 | -15,6% | 3 | 20 | -86,0% |
| Prestação de Serviços e Outras | 22 | 20 | 5,6% | 58 | 80 | -27,1% |
| Provisão Para Distrato | 15 | 16 | -3,0% | 12 | (5) | n.a |
| Provisão Para Distrato - PCLD | 4 | (3) | n.a | (4) | 8 | n.a |
| Deduções da Receita Bruta | (47) | (45) | 3,6% | (126) | (102) | 23,9% |
| Receita Líquida Operacional | 1.626 | 1.633 | -0,4% | 4.542 | 4.041 | 12,4% |
| Dos Imóveis Vendidos e Revendidos | | | | | | |
| Loteamentos | (1.066) | (1.091) | -2,3% | (3.045) | (2.671) | 14,0% |
| Da Prestação de Serviços e Outras | (0) | (0) | 12,5% | (1) | (6) | -85,1% |
| Provisão Para Distrato | (4) | (7) | -40,0% | (21) | (62) | -66,0% |
| Provisão Para Distrato | (10) | (8) | 23,5% | (8) | 1 | n.a |
| Custo das Vendas e Serviços Realizados | (1.081) | (1.106) | -2,3% | (3.075) | (2.738) | 12,3% |
| Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional | 545 | 527 | 3,5% | 1.467 | 1.303 | 12,6% |
| Receitas (Despesas) Operacionais | | | | | | |
| Com Vendas | (155) | (155) | -0,2% | (453) | (358) | 26,2% |
| Gerais e Administrativas | (149) | (117) | 27,4% | (377) | (425) | -11,3% |
| Honorários de Administração | (2) | (2) | -0,1% | (5) | (5) | 15,8% |
| Equivalência Patrimonial | 89 | 33 | 170,8% | 170 | 159 | 6,8% |
| Outros Resultados nos Investimentos | (5) | 72 | n.a | 62 | 60 | 2,9% |
| Outras Despesas/Receitas Operacionais | (6) | (40) | -83,9% | (49) | (44) | 12,2% |
| | (228) | (208) | 9,3% | (653) | (614) | 6,4% |
| Lucro (Prejuízo) antes do Resultado Financeiro | 318 | 319 | -0,3% | 814 | 689 | 18,0% |
| Despesas Financeiras | (128) | (149) | -14,0% | (422) | (315) | 34,0% |
| Receitas Financeiras | 156 | 178 | -12,3% | 525 | 357 | 47,1% |
| Lucro Antes dos Impostos Sobre o Lucro, e de Acionistas não Controladores | 346 | 348 | -0,6% | 917 | 731 | 25,3% |
| Diferido | (5) | (6) | -13,2% | (7) | (1) | 599,7% |
| Corrente | (36) | (34) | 5,8% | (106) | (88) | 19,7% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (41) | (40) | 3,0% | (113) | (89) | 26,1% |
| Lucro Antes da Part. dos Acionistas não Controladores | 305 | 308 | -1,1% | 804 | 642 | 25,2% |
| Parcela de Lucro atribuída aos acionistas não controladores | (53) | (29) | 86,2% | (109) | (41) | 169,0% |
| Lucro (Prejuízo) Líquido | 251 | 279 | -10,0% | 694 | 601 | 15,5% |

ANEXO III – RECONHECIMENTO DE RECEITA

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

| EMPREENHIMENTO | SEGMENTO | DATA RECONHECIMENTO | %EVOLUÇÃO FINANCEIRA | | RECEITA APROPRIADA NOS PERÍODOS (R\$ mi) | |
|--|-------------|---------------------|----------------------|------|--|--------------|
| | | | 3T23 | 3T22 | 3T23 | 3T22 |
| Vivaz Penha | MCMV 2 e 3 | dez-21 | 7% | 4% | 37 | 12 |
| Isla By Cyrela | Alto Padrão | nov-20 | 5% | 10% | 36 | 42 |
| Atmosfera Condominium Park | Alto Padrão | dez-21 | 12% | 5% | 35 | 14 |
| Bothanic | Alto Padrão | dez-21 | 8% | 3% | 31 | 10 |
| Wave By Yoo | Alto Padrão | fev-22 | 5% | 1% | 31 | 21 |
| Easy Botafogo | Alto Padrão | mar-22 | 7% | 3% | 28 | 10 |
| Vivaz Socorro | MCMV 2 e 3 | mar-21 | 3% | 12% | 25 | 16 |
| Jardim Europa By Cyrela | Alto Padrão | dez-21 | 6% | 3% | 24 | 16 |
| Way Orquidário (Azaleia E Hortênsia) | Médio | nov-19 | 11% | 8% | 23 | 10 |
| The Park Inspired By Dror | Alto Padrão | abr-21 | 5% | 6% | 22 | 11 |
| Vivaz Prime Rio Bonito | Vivaz Prime | mar-22 | 8% | 5% | 22 | 15 |
| Vivaz Magarça | MCMV 2 e 3 | dez-21 | 10% | 8% | 22 | 7 |
| Atmosfera 360º | Alto Padrão | mai-21 | 6% | 5% | 21 | 8 |
| Vivaz Estacao Vila Prudente 2 | MCMV 2 e 3 | mai-22 | 11% | 5% | 21 | 4 |
| Orygem Acqua Home | Alto Padrão | dez-21 | 7% | 3% | 20 | 17 |
| Cyrela Moema By Yoo | Alto Padrão | set-21 | 5% | 1% | 20 | 5 |
| Vivaz Prime Laguna | Vivaz Prime | mar-22 | 10% | 9% | 19 | 9 |
| On The Parc | Alto Padrão | set-20 | 4% | 6% | 17 | 26 |
| N.A.U. Vila Mariana | Alto Padrão | jun-21 | 8% | 4% | 17 | 9 |
| Legacy Campo Belo | Alto Padrão | mai-21 | 10% | 7% | 17 | 8 |
| Living Alto Do Ipiranga | Médio | fev-21 | 6% | 4% | 16 | 8 |
| Living Grand Wish Nova Campinas | Médio | mar-21 | 7% | 8% | 16 | 14 |
| Vivaz Prime Bandeirantes | MCMV 2 e 3 | abr-22 | 8% | 7% | 16 | 8 |
| Vivaz Estacao Belem 2 | MCMV 2 e 3 | out-21 | 7% | 11% | 16 | 15 |
| Living Infinity | Médio | nov-19 | 6% | 5% | 16 | 13 |
| Demais empreendimentos | | | | | 509 | 1.224 |
| Sub-Total | | | | | 1.077 | 1.552 |
| Obras Reconhecidas após Setembro 2022 | | | | | | |
| Aura Moema | Alto Padrão | ago-23 | 49% | 0% | 122 | - |
| Living Hectare Anália Franco | Médio | jun-23 | 1% | 0% | 61 | - |
| Iconyc By Yoo | Alto Padrão | set-23 | 37% | 0% | 61 | - |
| Brooklyn Bridge | Médio | set-23 | 46% | 0% | 55 | - |
| Eden Park By Dror | Alto Padrão | mar-23 | 2% | 0% | 35 | - |
| On The Sky Cyrela By Yoo | Alto Padrão | jun-23 | 0% | 0% | 33 | - |
| Vivaz Prime Belenzinho | MCMV 2 e 3 | ago-23 | 30% | 0% | 21 | - |
| Vivaz Cantareira 2 | MCMV 2 e 3 | ago-23 | 24% | 0% | 16 | - |
| Living Duett Mooca | Médio | nov-22 | 4% | 0% | 13 | - |
| Vivaz Zona Norte | MCMV 2 e 3 | out-22 | 14% | 0% | 11 | - |
| Living Address Alto Do Ipiranga | Médio | jun-23 | 0% | 0% | 9 | - |
| Vivaz Prime Vila Prudente | Vivaz Prime | nov-22 | 5% | 0% | 9 | - |
| Living Wellness Adimação | Médio | mar-23 | 3% | 0% | 8 | - |
| Vivaz Prime Voluntários Da Patria | Vivaz Prime | abr-23 | 3% | 0% | 8 | - |
| Concept By Rjz Cyrela | Alto Padrão | fev-23 | 3% | 0% | 8 | - |
| Demais empreendimentos | | | | | 86 | - |
| Sub-Total | | | | | 556 | - |
| Total | | | | | 1.633 | 1.552 |

ANEXO IV – LANÇAMENTOS

| Empreendimento | Trimestre | Mês | Região | VG (R\$ MM) | Unidades | Produto | %CBR |
|---------------------------------------|-----------|--------|--------|----------------|---------------|-------------|------|
| 1 Vida Mar - Fase 2 | 1T23 | jan-23 | CO | 34 | 134 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 2 Metropolitan Genebra | 1T23 | fev-23 | CO | 252 | 263 | Alto Padrão | 50% |
| 3 ARQ Mooca by Living | 1T23 | mar-23 | SP | 160 | 162 | Médio | 100% |
| 4 Eden Park By Dror - Torre I | 1T23 | mar-23 | SP | 436 | 268 | Alto Padrão | 45% |
| 5 Vivaz Prime Alto da Boa Vista | 1T23 | mar-23 | SP | 123 | 315 | Vivaz Prime | 100% |
| 6 Vivaz Prime Voluntários da Pátria | 1T23 | mar-23 | SP | 204 | 603 | Vivaz Prime | 100% |
| 7 Vivaz Vila Ema | 1T23 | mar-23 | SP | 79 | 302 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 8 Wish 675 | 1T23 | mar-23 | SP | 56 | 76 | Médio | 50% |
| 9 United Living Ipiranga | 2T23 | abr-23 | SP | 313 | 274 | Médio | 75% |
| 10 Lis Moema | 2T23 | abr-23 | SP | 563 | 123 | Alto Padrão | 100% |
| 11 Living Address Alto do Ipiranga | 2T23 | abr-23 | SP | 280 | 361 | Médio | 55% |
| 12 Now Praça C8 | 2T23 | abr-23 | CO | 105 | 316 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 13 Arbo Residences | 2T23 | mai-23 | Sul | 153 | 212 | Alto Padrão | 70% |
| 14 Vivaz Penha - F3 | 2T23 | mai-23 | SP | 113 | 156 | MCMV 2 e 3 | 75% |
| 15 Orygem Aqua Home - F3 | 2T23 | mai-23 | RJ | 113 | 64 | Alto Padrão | 100% |
| 16 Aya Jardins | 2T23 | mai-23 | SP | 293 | 102 | Alto Padrão | 25% |
| 17 Wish 37 | 2T23 | mai-23 | CO | 172 | 289 | Médio | 49% |
| 18 Skyglass - Parque Moinhos | 2T23 | jun-23 | Sul | 125 | 314 | Alto Padrão | 80% |
| 19 Living Hectare Anália Franco | 2T23 | jun-23 | SP | 265 | 252 | Médio | 100% |
| 20 On The Sky Cyrela By YOO | 2T23 | jun-23 | SP | 563 | 410 | Alto Padrão | 100% |
| 21 Living Parque Jardim - Lírio | 2T23 | jun-23 | RJ | 149 | 400 | Médio | 100% |
| 22 Vivaz Nova Irajá | 2T23 | jun-23 | RJ | 141 | 497 | MCMV 2 e 3 | 60% |
| 23 Vivaz Zona Norte - F2 | 2T23 | jun-23 | RJ | 40 | 154 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 24 Smart Parque Areião | 2T23 | jun-23 | CO | 88 | 222 | Médio | 50% |
| 25 Vida Milão - F3 | 2T23 | jun-23 | CO | 36 | 136 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 26 Aura Moema By Cyrela | 3T23 | jul-23 | SP | 361 | 212 | Alto Padrão | 49% |
| 27 Vivaz Prime Belenzinho | 3T23 | jul-23 | SP | 116 | 357 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 28 Vivaz Cantareira - F2 | 3T23 | jul-23 | SP | 111 | 526 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 29 Lis Moema (Apartments) - Torre III | 3T23 | jul-23 | SP | 124 | 246 | Alto Padrão | 100% |
| 30 Iconyc By Yoo | 3T23 | ago-23 | RJ | 464 | 293 | Alto Padrão | 60% |
| 31 Nova Norte Samba | 3T23 | ago-23 | RJ | 112 | 391 | MCMV 2 e 3 | 40% |
| 32 24/SE7E LIVE & STAY | 3T23 | set-23 | SUL | 137 | 748 | Alto Padrão | 80% |
| 33 Brooklyn Bridge by Cyrela | 3T23 | set-23 | SP | 212 | 246 | Médio | 75% |
| 34 Living Grand Wish Jardim | 3T23 | set-23 | SP INT | 283 | 282 | Médio | 100% |
| 35 Vivaz Estação São Lucas | 3T23 | set-23 | SP | 71 | 280 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 36 Now Parque Amazônia - Fase III | 3T23 | set-23 | CO | 41 | 158 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 37 Nova Caxias Fun | 3T23 | set-23 | RJ | 84 | 420 | MCMV 2 e 3 | 40% |
| 38 Now Reserva das Águas - Fase 3 | 3T23 | set-23 | CO | 48 | 158 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| Total | | | | 7.024 | 10.722 | | |

3T23

| Por Região | VGV Lançado (R\$ MM) | | | VGV Lançado CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (m²) | | | VGV Permutado (R\$ MM) | | |
|----------------|----------------------|--------------|-------------|--------------------------|--------------|-------------|------------|------------|------------------|--------------|--------------|------------|------------------|---------------|------------|------------------------|------------|-------------|
| | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var p.p. | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var% |
| São Paulo | 995 | 1.913 | -48% | 758 | 1.604 | -53% | 76% | 84% | -7,7 p.p. | 1.867 | 3.426 | -46% | 11.300 | 11.153 | 1% | 71 | 141 | -50% |
| Rio de Janeiro | 660 | 183 | 261% | 357 | 183 | 95% | 54% | 100% | -46,0 p.p. | 1.104 | 559 | 97% | 10.345 | 6.994 | 48% | 0 | 1 | -100% |
| Sul | 137 | 0 | 0% | 110 | 0 | 0% | 80% | 0% | 80,0 p.p. | 748 | 0 | 0% | 29.637 | 0 | 0% | 18 | 0 | 0% |
| Outros | 372 | 832 | -55% | 328 | 363 | -10% | 88% | 44% | 44,5 p.p. | 598 | 468 | 28% | 8.300 | 12.090 | -31% | 0 | 4 | -100% |
| Total | 2.165 | 2.928 | -26% | 1.552 | 2.149 | -28% | 72% | 73% | -1,7 p.p. | 4.317 | 4.453 | -3% | 10.751 | 10.987 | -2% | 89 | 145 | -38% |

| Por Produto | VGV Lançado (R\$ MM) | | | VGV Lançado CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (m²) | | | VGV Permutado (R\$ MM) | | |
|--------------|----------------------|--------------|-------------|--------------------------|--------------|-------------|------------|------------|------------------|--------------|--------------|------------|------------------|---------------|------------|------------------------|------------|-------------|
| | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var p.p. | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var% | 3T23 | 3T22 | Var% |
| Alto padrão | 1.086 | 1.291 | -16% | 689 | 662 | 4% | 63% | 51% | 12,1 p.p. | 1.499 | 981 | 53% | 17.860 | 13.909 | 28% | 73 | 59 | 23% |
| Médio | 495 | 1.054 | -53% | 442 | 973 | -55% | 89% | 92% | -3,0 p.p. | 528 | 1.576 | -66% | 10.330 | 10.749 | -4% | 17 | 55 | -70% |
| Vivaz Prime | 0 | 421 | -100% | 0 | 353 | -100% | 0% | 84% | -83,9 p.p. | 0 | 1.261 | -100% | 0 | 8.278 | -100% | 0 | 27 | -100% |
| MCMV 2 e 3 | 583 | 161 | 262% | 421 | 161 | 161% | 72% | 100% | -27,8 p.p. | 2.290 | 635 | 261% | 6.299 | 6.529 | -4% | 0 | 4 | -100% |
| Total | 2.165 | 2.928 | -26% | 1.552 | 2.149 | -28% | 72% | 73% | -1,7 p.p. | 4.317 | 4.453 | -3% | 10.751 | 10.987 | -2% | 89 | 145 | -38% |

9M23

| Por Região | VGV Lançado (R\$ MM) | | | VGV Lançado CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (m²) | | | VGV Permutado (R\$ MM) | | |
|----------------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|--------------|-----------|------------|------------|------------------|---------------|--------------|------------|------------------|---------------|-----------|------------------------|------------|-------------|
| | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var p.p. | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var% |
| São Paulo | 4.446 | 4.167 | 7% | 3.488 | 3.309 | 5% | 78% | 79% | -1,0 p.p. | 5.271 | 6.864 | -23% | 12.183 | 10.823 | 13% | 242 | 296 | -18% |
| Rio de Janeiro | 1.104 | 964 | 14% | 744 | 939 | -21% | 67% | 97% | -30,0 p.p. | 2.219 | 1.577 | 41% | 9.219 | 10.968 | -16% | 31 | 190 | -84% |
| Sul | 415 | 101 | 313% | 317 | 70 | 350% | 76% | 70% | 6,3 p.p. | 1.274 | 104 | 1125% | 14.574 | 11.878 | 23% | 55 | 10 | 465% |
| Outros | 1.059 | 1.060 | 0% | 669 | 538 | 24% | 63% | 51% | 12,4 p.p. | 1.958 | 943 | 108% | 8.099 | 10.615 | -24% | 92 | 4 | 2023% |
| Total | 7.024 | 6.292 | 12% | 5.218 | 4.857 | 7% | 74% | 77% | -2,9 p.p. | 10.722 | 9.488 | 13% | 10.908 | 10.893 | 0% | 420 | 500 | -16% |

| Por Produto | VGV Lançado (R\$ MM) | | | VGV Lançado CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (m²) | | | VGV Permutado (R\$ MM) | | |
|--------------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|--------------|-----------|------------|------------|------------------|---------------|--------------|------------|------------------|---------------|-----------|------------------------|------------|-------------|
| | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var p.p. | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var% | 9M23 | 9M22 | Var% |
| Alto padrão | 3.585 | 3.056 | 17% | 2.531 | 1.998 | 27% | 71% | 65% | 5,2 p.p. | 3.255 | 1.998 | 63% | 16.364 | 15.198 | 8% | 261 | 338 | -23% |
| Médio | 1.979 | 1.954 | 1% | 1.562 | 1.796 | -13% | 79% | 92% | -13,0 p.p. | 2.564 | 2.937 | -13% | 9.746 | 10.061 | -3% | 118 | 119 | -1% |
| Vivaz Prime | 327 | 692 | -53% | 327 | 575 | -43% | 100% | 83% | 16,9 p.p. | 918 | 2.108 | -56% | 7.606 | 7.856 | -3% | 28 | 27 | 1% |
| CVA 2 e 3 | 1.133 | 589 | 92% | 798 | 488 | 64% | 70% | 83% | -12,4 p.p. | 3.985 | 2.445 | 63% | 6.337 | 6.023 | 5% | 13 | 15 | -18% |
| Total | 7.024 | 6.292 | 12% | 5.218 | 4.857 | 7% | 74% | 77% | -2,9 p.p. | 10.722 | 9.488 | 13% | 10.908 | 10.893 | 0% | 420 | 500 | -16% |

ANEXO V – VENDAS

3T23

| Por Região | VGV Vendido (R\$ MM) | | | VGV Vendido CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (R\$/m²) | | |
|----------------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------------|--------------|--------------|-----------|----------------------|---------------|------------|
| | 3T23 | 3T22 | Var % | 3T23 | 3T22 | Var % | 3T23 | 3T22 | Var p.p. | 3T23 | 3T22 | Var % | 3T23 | 3T22 | Var % |
| São Paulo | 1.437 | 1.533 | -6% | 1.173 | 1.326 | -11% | 82% | 86% | -4,9 p.p. | 2.470 | 3.086 | -20% | 11.174 | 11.210 | 0% |
| Rio de Janeiro | 412 | 252 | 63% | 295 | 248 | 19% | 71% | 98% | -26,8 p.p. | 778 | 535 | 45% | 9.703 | 8.412 | 15% |
| Sul | 101 | 61 | 66% | 82 | 52 | 58% | 81% | 85% | -4,0 p.p. | 225 | 91 | 147% | 16.908 | 12.482 | 35% |
| Outros | 312 | 440 | -29% | 194 | 172 | 13% | 62% | 39% | 23,1 p.p. | 634 | 315 | 101% | 7.414 | 11.243 | -34% |
| Total | 2.263 | 2.286 | -1% | 1.744 | 1.797 | -3% | 77% | 79% | -1,6 p.p. | 4.107 | 4.027 | 2% | 10.326 | 10.858 | -5% |

| Por Produto | VGV Vendido (R\$ MM) | | | VGV Vendido CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (R\$/m²) | | |
|--------------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------------|--------------|--------------|-----------|----------------------|---------------|------------|
| | 3T23 | 3T22 | Var % | 3T23 | 3T22 | Var % | 3T23 | 3T22 | Var p.p. | 3T23 | 3T22 | Var % | 3T23 | 3T22 | Var % |
| Alto padrão | 1.063 | 1.094 | -3% | 741 | 705 | 5% | 70% | 64% | 5,3 p.p. | 924 | 736 | 26% | 16.502 | 15.495 | 6% |
| Médio | 619 | 661 | -6% | 516 | 645 | -20% | 83% | 98% | -14,2 p.p. | 958 | 1.389 | -31% | 9.518 | 10.368 | -8% |
| Vivaz Prime | 59 | 263 | -78% | 57 | 219 | -74% | 97% | 83% | 14,0 p.p. | 182 | 784 | -77% | 7.354 | 8.597 | -14% |
| MCMV 2 e 3 | 523 | 267 | 96% | 430 | 228 | 88% | 82% | 85% | -3,3 p.p. | 2.043 | 1.118 | 83% | 6.539 | 6.132 | 7% |
| Total | 2.263 | 2.286 | -1% | 1.744 | 1.797 | -3% | 77% | 79% | -1,6 p.p. | 4.107 | 4.027 | 2% | 10.326 | 10.858 | -5% |

9M23

| Por Região | VGV Vendido (R\$ MM) | | | VGV Vendido CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (R\$/m²) | | |
|----------------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------------|---------------|---------------|------------|----------------------|---------------|-----------|
| | 9M23 | 9M22 | Var % | 9M23 | 9M22 | Var % | 9M23 | 9M22 | Var p.p. | 9M23 | 9M22 | Var % | 9M23 | 9M22 | Var % |
| São Paulo | 3.851 | 3.540 | 9% | 3.230 | 3.084 | 5% | 84% | 87% | -3,3 p.p. | 6.631 | 7.673 | -14% | 10.908 | 10.112 | 8% |
| Rio de Janeiro | 942 | 926 | 2% | 780 | 905 | -14% | 83% | 98% | -15,0 p.p. | 2.010 | 1.466 | 37% | 9.416 | 11.684 | -19% |
| Sul | 401 | 195 | 106% | 318 | 158 | 101% | 79% | 81% | -1,9 p.p. | 816 | 265 | 208% | 15.097 | 12.283 | 23% |
| Outros | 1.105 | 560 | 97% | 590 | 236 | 150% | 53% | 42% | 11,2 p.p. | 2.178 | 803 | 171% | 8.220 | 8.668 | -5% |
| Total | 6.299 | 5.220 | 21% | 4.916 | 4.383 | 12% | 78% | 84% | -5,9 p.p. | 11.635 | 10.207 | 14% | 10.275 | 10.259 | 0% |

| Por Produto | VGV Vendido (R\$ MM) | | | VGV Vendido CBR (R\$ MM) | | | % CBR | | | Unidades | | | Preço Médio (R\$/m²) | | |
|--------------|----------------------|--------------|------------|--------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------------|---------------|---------------|------------|----------------------|---------------|-----------|
| | 9M23 | 9M22 | Var % | 9M23 | 9M22 | Var % | 9M23 | 9M22 | Var p.p. | 9M23 | 9M22 | Var % | 9M23 | 9M22 | Var % |
| Alto padrão | 3.048 | 2.502 | 22% | 2.242 | 1.924 | 17% | 74% | 77% | -3,3 p.p. | 2.776 | 1.833 | 51% | 15.494 | 16.272 | -5% |
| Médio | 1.535 | 1.192 | 29% | 1.235 | 1.121 | 10% | 80% | 94% | -13,6 p.p. | 2.451 | 2.233 | 10% | 9.878 | 10.233 | -3% |
| Vivaz Prime | 436 | 513 | -15% | 428 | 455 | -6% | 98% | 89% | 9,5 p.p. | 1.333 | 1.617 | -18% | 7.556 | 7.765 | -3% |
| MCMV 2 e 3 | 1.281 | 1.014 | 26% | 1.011 | 883 | 14% | 79% | 87% | -8,2 p.p. | 5.075 | 4.524 | 12% | 6.401 | 5.891 | 9% |
| Total | 6.299 | 5.220 | 21% | 4.916 | 4.383 | 12% | 78% | 84% | -5,9 p.p. | 11.635 | 10.207 | 14% | 10.275 | 10.259 | 0% |

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 | 5.333 | 4.822 | 32 | 13.230 | 44% | 83% |
| Rio de Janeiro | 18.320 | 15.044 | 19 | 39.095 | 83% | 96% |
| Sul | 2.226 | 1.835 | 8 | 2.237 | 65% | 93% |
| Outros | 798 | 561 | 24 | 11.639 | 55% | 64% |
| Total | 26.677 | 22.261 | 83 | 66.201 | 71% | 92% |

| 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 | 24.499 | 20.290 | 61 | 54.697 | 75% | 92% |
| Médio | 1.432 | 1.242 | 14 | 5.937 | 46% | 83% |
| MCMV 2 e 3 | 745 | 730 | 8 | 5.567 | 19% | 100% |
| Total | 26.677 | 22.261 | 83 | 66.201 | 71% | 92% |

Aquisição de Terrenos

| Por Região | VGW Potencial com Permuta (R\$ MM) | VGW Potencial sem Permuta (R\$ MM) | Terrenos | Unidades | Permuta sobre o valor do terreno | % CBR |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|----------|--------------|----------------------------------|------------|
| São Paulo | 1.357 | 1.168 | 8 | 3.420 | 54% | 94% |
| Rio de Janeiro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Sul | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Outros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| Total | 1.357 | 1.168 | 8 | 3.420 | 54% | 94% |

| 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 | 447 | 324 | 2 | 213 | 63% | 100% |
| Médio | 335 | 275 | 2 | 396 | 76% | 75% |
| MCMV 2 e 3 | 575 | 570 | 4 | 2.811 | 8% | 100% |
| Total | 1.357 | 1.168 | 8 | 3.420 | 54% | 94% |

ANEXO VII – EMPREENDIMENTOS ENTREGUES

| | Empreendimentos Entregues | Lançamento | Entrega | Região | GVV Lançamento (R\$ MM) | Unidades Entregues | Produto | % CBR |
|----|---------------------------------------|------------|---------|--------|-------------------------|--------------------|-------------|-------|
| 1 | Glass Art By Yoo | set-19 | jan-23 | SP | 188 | 184 | Alto Padrão | 100% |
| 2 | Living Infinity | nov-19 | jan-23 | SP | 161 | 265 | Médio | 75% |
| 3 | Living Concept Panamaby | mar-20 | jan-23 | SP | 63 | 238 | Médio | 80% |
| 4 | Vivaz Vila Guilherme | out-20 | jan-23 | SP | 122 | 595 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 5 | Vivaz Ecoville I | jul-20 | jan-23 | Sul | 65 | 316 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 6 | Living Wish Tatuapé | set-19 | fev-23 | SP | 121 | 193 | Médio | 100% |
| 7 | Vivaz Lapa | jul-20 | fev-23 | SP | 89 | 343 | MCMV 2 e 3 | 80% |
| 8 | Vivaz Estação Guaianases - F1 | ago-20 | fev-23 | SP | 60 | 377 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 9 | Oka Residence Lagoa | fev-20 | fev-23 | RJ | 140 | 24 | Alto Padrão | 50% |
| 10 | Rjz Cyrela Like Residencial Club - F2 | set-20 | mar-23 | RJ | 91 | 179 | Alto Padrão | 100% |
| 11 | Cyrela Arti Perdizes | out-19 | abr-23 | SP | 106 | 168 | Alto Padrão | 100% |
| 12 | Living Magic Rudge Ramos F1 | dez-19 | abr-23 | SP INT | 141 | 474 | Médio | 100% |
| 13 | Vivaz Transamérica 2 | nov-20 | abr-23 | SP | 97 | 458 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 14 | Prime Wish | fev-20 | mai-23 | Sul | 84 | 168 | Alto Padrão | 80% |
| 15 | Vivaz Ramos | dez-20 | mai-23 | RJ | 80 | 368 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 16 | Living Vila Mariana | jul-20 | mai-23 | SP | 114 | 130 | Médio | 75% |
| 17 | Meu Mundo Estação Mooca F1 | dez-20 | mai-23 | SP | 78 | 379 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 18 | Vivaz Socorro F1 | dez-20 | mai-23 | SP | 67 | 316 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 19 | Ville Roma | out-19 | mai-23 | RJ | 60 | 288 | MCMV 2 e 3 | 49% |
| 20 | Atmosfera | nov-19 | jun-23 | Sul | 216 | 255 | Alto Padrão | 80% |
| 21 | Atmosfera Vila Mariana | fev-20 | jun-23 | SP | 190 | 250 | Alto Padrão | 100% |
| 22 | Vida Mar | abr-21 | jun-23 | CO | 25 | 134 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 23 | Living Grand Wish | set-20 | jul-23 | SP | 105 | 116 | Médio | 100% |
| 24 | Vivaz Estação Belem | nov-20 | jul-23 | SP | 89 | 500 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 25 | Vivaz Estação Guaianases - F2 | mai-21 | jul-23 | SP | 60 | 377 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 26 | Latitud 1ª Fase | jul-20 | jul-23 | RJ | 156 | 102 | Alto Padrão | 100% |
| 27 | Latitud Condominium Design (2ª Fase) | set-20 | jul-23 | RJ | 69 | 38 | Alto Padrão | 100% |
| 28 | Latitud 3ª Fase | jan-21 | jul-23 | RJ | 102 | 64 | Alto Padrão | 100% |
| 29 | Vivaz Andaraí | fev-21 | jul-23 | RJ | 42 | 177 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 30 | Wish Coimbra | jan-20 | jul-23 | CO | 52 | 165 | Médio | 50% |
| 31 | Cyrela For You Moema | ago-20 | ago-23 | SP | 143 | 330 | Alto Padrão | 100% |
| 32 | Jardim Austria | out-20 | ago-23 | MG | 48 | 334 | MCMV 2 e 3 | 30% |
| 33 | Vida Milão - F2 | ago-21 | ago-23 | CO | 26 | 136 | MCMV 2 e 3 | 50% |
| 34 | The Arch | ago-20 | set-23 | Sul | 68 | 159 | Alto Padrão | 80% |
| 35 | Vivaz Santa Fé | jun-21 | set-23 | Sul | 73 | 420 | MCMV 2 e 3 | 71% |
| 36 | Mudrá Full Living | nov-20 | set-23 | RJ | 161 | 152 | Alto Padrão | 100% |
| 37 | Vivaz Prime Zona Norte | dez-20 | set-23 | RJ | 119 | 498 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| 38 | Living Sunset | abr-21 | set-23 | RJ | 52 | 178 | Médio | 100% |
| 39 | Living Magic Rudge Ramos - F2 | jul-20 | set-23 | SP INT | 97 | 316 | Médio | 100% |
| 40 | Vivaz Socorro - F2 | jul-21 | set-23 | SP | 84 | 415 | MCMV 2 e 3 | 100% |
| | Total | | | | 3.902 | 10.579 | | |

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.